



# KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

SELOSTUS LIITTYY 3.6.2024 PÄIVÄTTYYN ASEMAKAAVAAN

LIITE B



VIREILLETULO		KAUPUNGINHALLITUS	06.08.2018 § 260
LUONNOS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	28.05.2019 § 104 07.06.2019-08.07.2019
EHDOTUS	PALAUTUS PALAUTUS NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA TEKNINEN LAUTAKUNTA TEKNINEN LAUTAKUNTA	10.09.2019 § 143 06.10.2019 § 169 17.11.2020 § 201 04.12.2020–15.01.2021
HYVÄKSYNTÄ	PALAUTUS	TEKNINEN LAUTAKUNTA	21.09.2021 § 155
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	26.04.2022 § 70 05.05.–03.06.2022
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS	23.08.2022 § 124 05.09.2022 § 269
HYVÄKSYNTÄ MUUTETTUNA PALAUTUS VALTUUSTOLLE PALAUTUS VALMISTELTAVAKSI		KAUPUNGINVALTUUSTO KAUPUNGINHALLITUS KAUPUNGINVALTUUSTO	26.09.2022 § 64 17.10.2022 § 327 14.11.2022 § 93
EHDOTUS	NÄHTÄVILLE NÄHTÄVILLÄ	TEKNINEN LAUTAKUNTA	26.03.2024 § 67 03.04.–03.05.2024
HYVÄKSYNTÄ		TEKNINEN LAUTAKUNTA KAUPUNGINHALLITUS KAUPUNGINVALTUUSTO	--- --- ---
VOIMAANTULO			---

KAAVAN VAHVISTUSNUMERO

---



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue

Kaavamuuotosalue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa.

Alueeseen kuuluvat Kauppatori ja Matkustajasatama sekä viereisiä katu-, puisto- ja vesialueita.

### 1.2 Kaavan tarkoitus

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa rakennettua tilannetta, eikä suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.

Tavoitteena on parantaa liikenteellisesti keskeisen sekä kaupallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeän alueen viihtyisyyttä, toimivuutta ja esteettömyyttä sen kulttuurihistorialliset arvot säilyttäen.

Asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen julkisen luonteen säilyminen ja osoittaa mahdollinen rakentaminen selkeästi tietyille alueille sekä samalla määritellä rakentamisen pysyväisluonteisuus.

Kaavassa voidaan tarkentaa myös rakentaminen vesialueelle.

Tavoitteena on myös mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen ja torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.

### 1.3 Suunnittelutyö

Asemakaavan muutos on laadittu maankäyttö- ja kaavoituspalveluissa. Kaavatyön valmistelusta on vastannut asemakaava-arkkitehti Pasi Heikkinen.



## Selostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Kaava-alue.....	2
1.2	Kaavan tarkoitus .....	2
1.3	Suunnittelutyö .....	2
<b>2</b>	<b>SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>6</b>
2.1	Tavoitteet.....	6
2.2	Selvitys alueesta .....	8
2.2.1	Kaava-alueen sijainti ja rajaus .....	8
2.2.2	Maisema ja kaupunkikuva .....	9
2.2.3	Elinympäristö.....	9
2.2.4	Muutosalueen kuvaus.....	10
2.2.5	Kaava-alueen rakennukset .....	13
2.2.6	Ympäristön rakennuksia .....	19
2.2.7	Satamatoiminta .....	20
2.2.8	Toritoiminta .....	21
2.2.9	Topografia ja maanpinta .....	24
2.2.10	Maa- ja kallioperä .....	24
2.2.11	Pinta- ja pohjavesi .....	24
2.2.12	Luonnonolot ja kasvillisuus .....	27
2.2.13	Liikenne ja pysäköinti .....	27
2.2.14	Liikenneturvallisuus .....	28
2.2.15	Yhdyskuntatekninen verkosto .....	29
2.2.16	Maanomistus.....	30
2.2.17	Rasitteet kaavamuutosalueella .....	32
2.2.18	Ympäristön häiriötekijät .....	32
2.2.19	Muinaisjännökset.....	32
2.2.20	Historiaa.....	33
2.3	Selvitykset ja muut lähtötiedot.....	37
2.3.1	Olavinkadun yleissuunnitelma 2014.....	37
2.3.2	Kauppatorin kehityshanke .....	38
2.3.3	Erkanemiskaista Pitkäsillalta etelään kääntyville .....	38
2.3.4	Kauppatorin lähiympäristön liikenteen toimivuusselvitys.....	39
2.3.5	Muita selvityksiä .....	39
2.3.6	Pohjakartta.....	41
2.4	Suunnittelu- ja sopimustilanne .....	42
2.4.1	Kaavatilanne .....	42
2.4.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	57
2.4.3	Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY).....	57
2.4.4	Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA).....	58
2.4.5	Kansallinen kaupunkipuisto .....	58
2.4.6	Suojelutilanne.....	60
2.4.7	Rakennusjärjestys .....	60
2.4.8	Ympäristönsuojelumääräykset.....	60
2.4.9	Jätehuoltomääräykset .....	60
2.4.10	Rakennuskiellot.....	60
2.4.11	Maankäyttösopimukset.....	60
2.4.12	Katusuunnittelu .....	60
2.4.13	Muut aluetta koskevat hankkeet ja suunnitelmat .....	63
2.4.14	Tutkitut vaihtoehdot .....	64



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

<b>3</b>	<b>SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN .....</b>	<b>65</b>
3.1	Kaavan vireille tulo.....	65
3.2	Valmisteluvaihe.....	65
3.3	Ehdotusvaihe.....	66
3.4	Hyväksymisvaihe.....	69
3.5	Muutoksenhaku.....	71
3.6	Voimaantulo.....	71
3.7	Osalliset.....	72
3.8	Yhteystiedot.....	73
<b>4</b>	<b>KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET.....</b>	<b>74</b>
4.1	Kaavaratkaisu.....	74
4.2	Rakennuskorttelialueet.....	74
4.3	Torialueet.....	75
4.4	Puistoalueet.....	76
4.5	Vesialueet.....	77
4.6	Kadut ja liikenne.....	78
4.7	Satama-alue.....	78
4.8	Pysäköinti.....	79
4.9	Rakennettu kulttuuriympäristö.....	80
4.10	Maisema- ja kaupunkikuva.....	81
4.11	Luonnonympäristö.....	82
4.12	Yhdyskuntatekninen verkosto.....	82
4.13	Tonttijako.....	83
4.14	Nimistö.....	83
4.15	Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta.....	84
4.16	Tulvariskit.....	84
<b>5</b>	<b>SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN.....</b>	<b>85</b>
5.1	Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen.....	85
5.2	Maakuntakaava.....	85
5.3	Yleiskaava.....	85
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....</b>	<b>86</b>
6.1	Taloudelliset vaikutukset.....	86
6.2	Toteuttamisen ajoitus ja seuranta.....	87
6.3	Toteutusta havainnollistavaa aineistoa.....	88

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

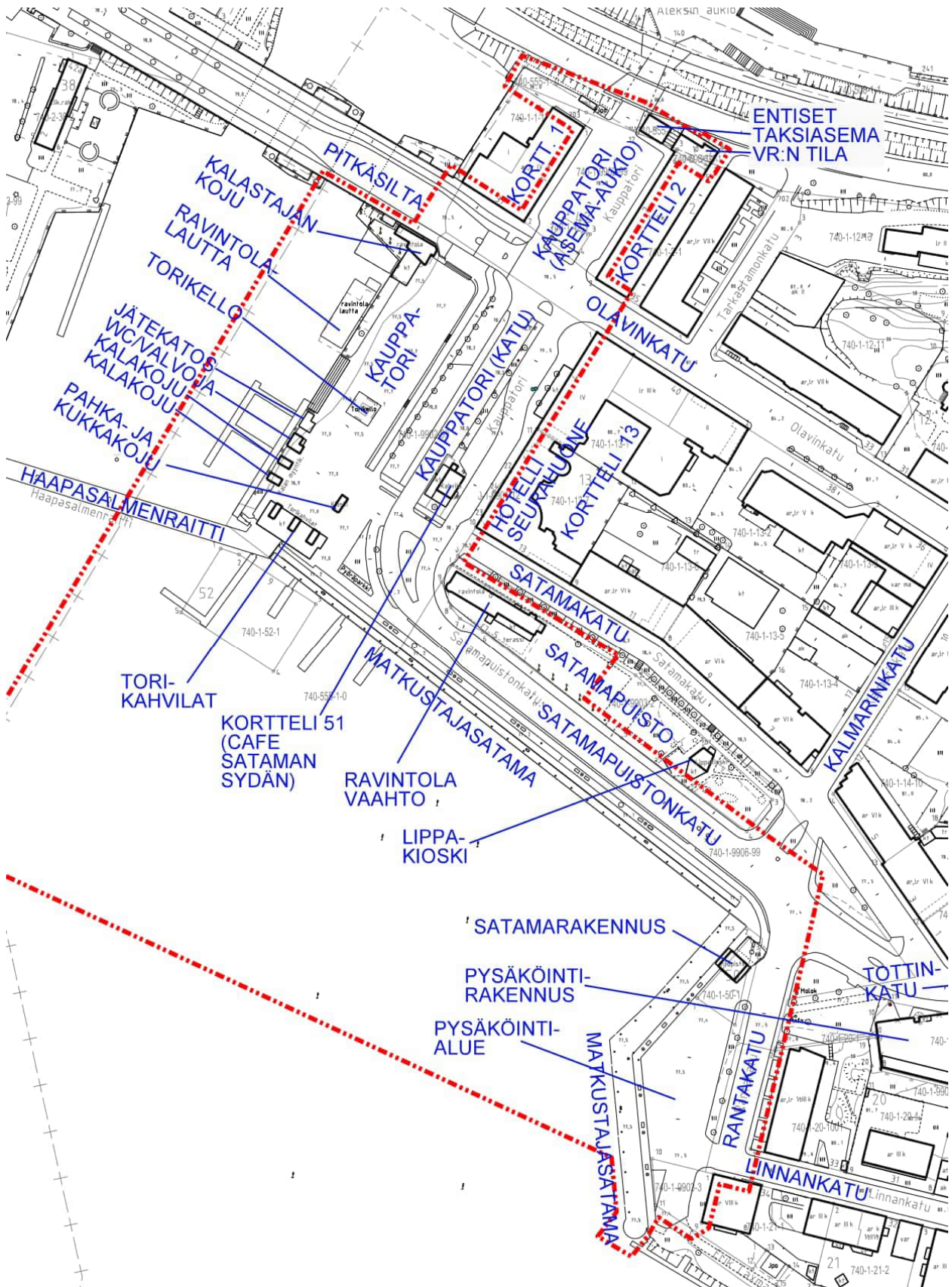
Liite 1:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	03.06.2024
Liite 2:	Asemakaavan seurantalomake	30.05.2024
Liite 3:	Poistuva asemakaava	12.10.2020
Liite 4:	Yhdyskuntatekninen verkosto	30.09.2020
Liite 5:	Palaute luonnoksesta (22.5.2019) & vastineet	12.10.2020
Liite 6:	Palaute ehdotuksesta (12.10.2020) & vastineet	14.04.2022
Liite 7:	Palaute ehdotuksesta (14.4.2022) & vastineet	15.03.2024
Liite 8:	2D-Havainnekuvat	03.06.2024
Liite 9:	3D-Havainnekuvat	03.06.2024
Liite 10:	Liikenneselvitys ja kustannusarvio (katualueiden pintarakenteet)	31.01.2024
Liite 11	Palaute ehdotuksesta (15.3.2024) & vastineet	03.06.2024

Kauppatorin alueesta on myös laadittu suunnitelmaa havainnollistava internet-selaimella avautuva htm-3D-malli. Malli on nähtävänä osoitteessa;  
[https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna\\_3D/Hankkeet/KAUPPATORI-20240603/KAUPPATORI.htm](https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/KAUPPATORI-20240603/KAUPPATORI.htm)  
Kuvakaappauksia htm-3D-mallista liitteessä 9.





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA





## 2 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Tavoitteet

Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260.

Voimassa oleva asemakaava on osin vanhentunut eikä vastaa suunnitelmia, joita torin uudistamiseksi on laadittu.

Tavoitteena on parantaa liikenteellisesti keskeisen sekä kaupallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti tärkeän alueen viihtyisyyttä, toimivuutta, monikäyttöisyyttä ja esteettömyyttä sen arvot säilyttäen.

Tavoitteena on myös mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen ja torin asiakaspysäköinnin, huoltoajon ja jätehuollon kehittäminen.

Asemakaavassa voidaan tarkentaa alueen julkisen luonteen säilyminen ja osoittaa mahdollinen rakentaminen selkeästi tietyille alueille sekä samalla määritellä rakentamisen ehdot, laatu ja pysyväisluonteisuus. Pysyväisluonteinen rakentaminen edellyttää kaupungilta osallistumista tai rakennuspaikan kilpailuttamista sekä samalla rakentamisen laadun nykyistä tarkempaa määrittelyä ja valvontaa. Rakennuksen arvioidulla käyttöiällä on merkittävä vaikutus rakentamisen laatuun ja samalla kaupunkikuvaan.

Kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että Torin länsireunalla sijaitsevan Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan. Kaavoituspäällikkö myönsi 3.2.2020 poikkeamisluvan väliaikaisen rakennusluvan jatkamiseksi vuokra-ajan loppuun 31.12.2027 saakka.

Torikahvilat ovat toimineet määräajoin uusittavilla vuokrasopimuksilla. Torikahvilat ovat irrallisia torimyyntirakennelmia ja -kojuja, joille ei vaadita rakennuslupia.

Teknisen lautakunnan syyskuussa 2021 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavamuutoksen yhteydessä käsitellään myös Satamapuiston alueella sijaitsevan ravintola Waahdon hakemus lisäalueen vuokraamiseksi ja terassin laajentamiseksi. Voimassa oleva asemakaava ei salli terassin laajentamista.

Kauppatorin vesialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa (kl-1) sallittu laitureita sekä ravintola- ja paviljonkitiloja. Kaavassa voidaan tarkistaa rakentaminen vesialueelle. Kauppatorin edustalle on ehdotettu sijoitettavaksi kelluvaa esiintymislavaa.

Asemakaavoituksessa hyödynnetään vuonna 2014 valmistunutta Olavinkadun yleissuunnitelman vaiheen II suunnitelmia.





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Kauppatorin alueen investointeja ei ole kaupungin taloussuunnitelmassa. Asemakaavan vahvistuttua kaupunki voi päättää rakentamisaikataulun ja vaiheistuksen.

Kauppatorin kehittämisellä on työllistäviä ja veroja tuottavia pitkäjänteisiä positiivisia vaikutuksia. Toimintaympäristön kehittäminen mahdollistaa yksityiset investoinnit alueelle. Viihtyisyys paranee keskustassa asioiville ja asukkaille.



*Ilmakuva vuodelta 2021.*





## 2.2 Selvitys alueesta

### 2.2.1 Kaava-alueen sijainti ja rajaus

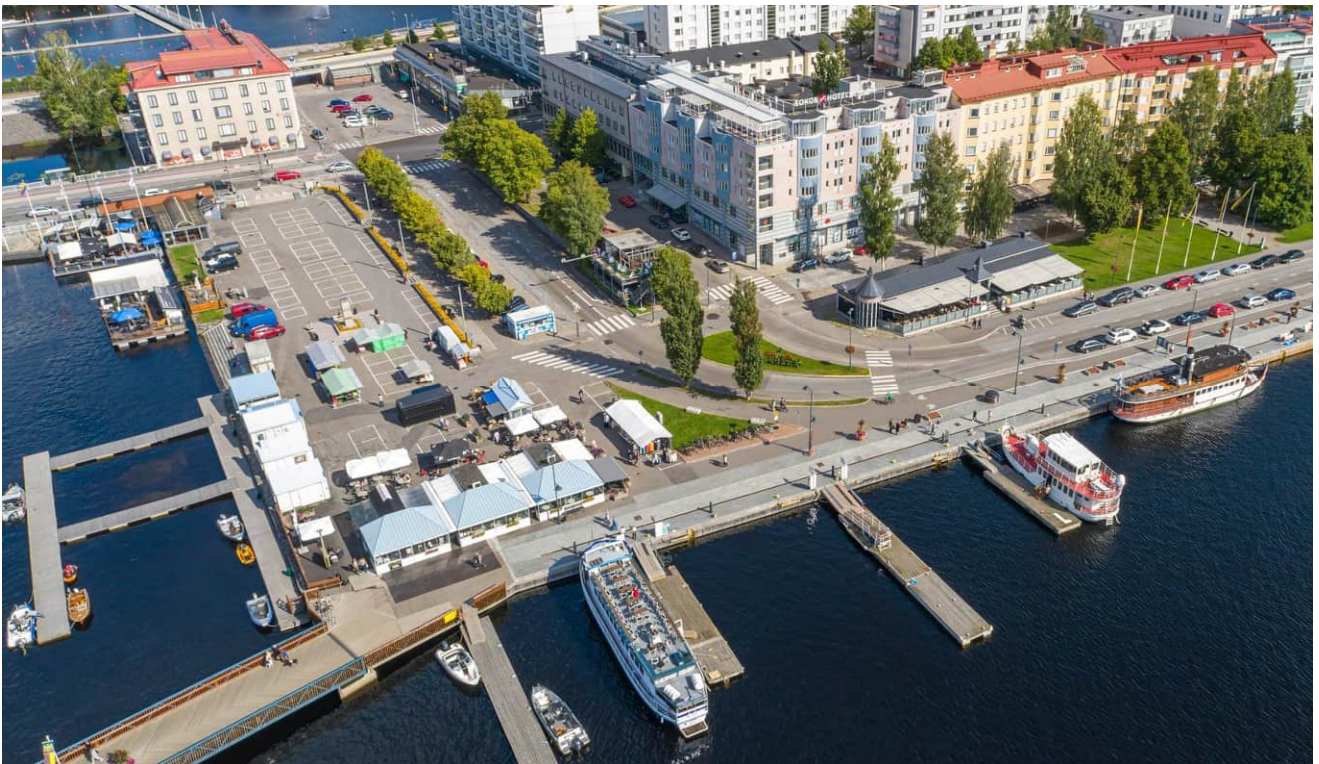
Kaavamuutosalue sijaitsee Savonlinnan ydinkeskustassa 1. kaupunginosassa.

Alueeseen kuuluvat Kauppatori, matkustajasatama, Satamapuiston länsiosa, osa Satamapuistonkatua, osa Olavinkatua, Asema-aukio sekä viereisiä vesialueita.

Aluetta rajaavat korttelit 1, 2, 13, 20 ja 21, Satamakatu ja Satamapuisto ja pohjoisessa valtatie 14. Länsiraja on Haapasalmessa kaupunginosien 1 ja 2 rajalla ja eteläraja on vesialueella voimassa olevan asemakaavan mukaisella rajalla.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,8 ha, mistä maata 2,3 ha.

Kaava-alueen pituus pohjois-eteläsuunnassa on noin 400 metriä. Matkustajasataman laitureiden pituus yhteensä on noin 360 metriä. Torialueen pituus on noin 115 metriä ja mitta torin länsireunasta korttelin 13 rajalle on noin 74 metriä.



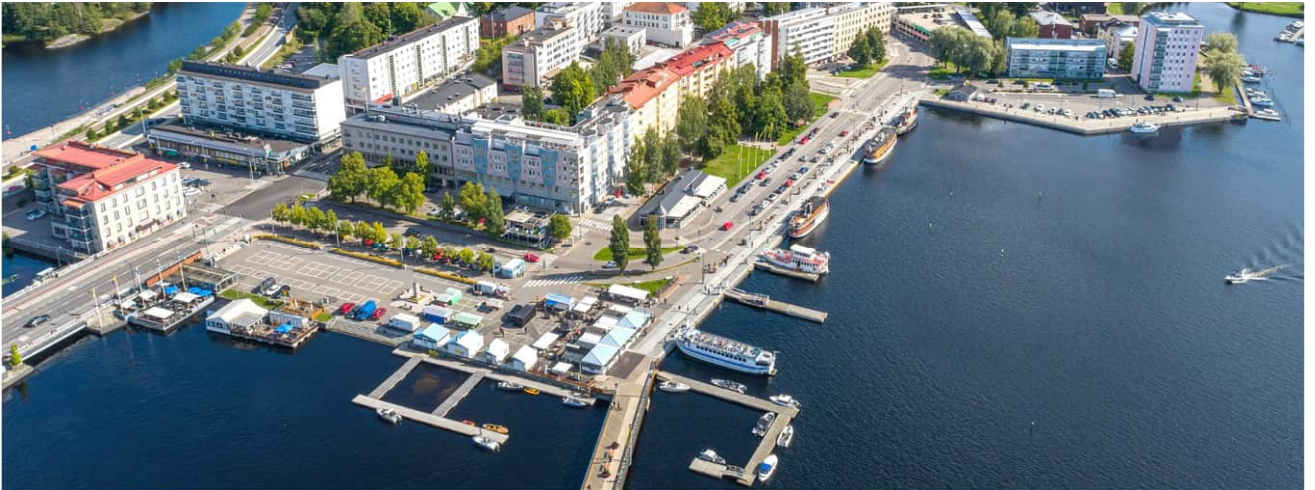
Näkymä torille, 2023.

Savonlinnan keskustaa voi tarkastella internet-selaimella avautuvasta 3D-kaupunkimallista ([linkki](https://www.savonlinna.fi/asukas/rakentaminen/kartat_ja_kiinteiston_muodostus/3d-kaupunkimalli));

[https://www.savonlinna.fi/asukas/rakentaminen/kartat\\_ja\\_kiinteiston\\_muodostus/3d-kaupunkimalli](https://www.savonlinna.fi/asukas/rakentaminen/kartat_ja_kiinteiston_muodostus/3d-kaupunkimalli)

Malli on kuvattu vuonna 2016, joten se on osin vanhentunut.





Ilmakuva, 2023.

### 2.2.2 Maisema ja kaupunkikuva

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (VAMA).

Olavinlinnan, Kyrönsalmen ja Haapasalmen kulttuurimaisema muodostuu Olavinlinnasta, Kyrönsalmen rantamaisemista, Riihisaa-  
ren rantapuistosta entisine kruununmakasiineineen, Tallisaaren  
puistovyöhykkeestä ja Komendantinpuistosta, sekä Linnankadun  
ympäristöstä.

Kyrönsalmen kulttuurimaisema jatkuu rantavyöhykkeenä kaupungin  
satamaan ja torille, jonka maisemallisena taustana on Haapasal-  
men kulttuurimaisema, jonka muodostavat sataman ja torin lisäksi  
Haapasalmen vastarannalla sijaitsevat, pääosin 1800-luvulta olevat  
kirkkopuisto, kirkko, silta, asuinrakennukset ja koulut.

Haapasalmen kulttuurimaisemaan kuuluvat satama, torit, puistot ja  
niihin rajautuva rakennuskanta.

Olavinlinnan, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema on merkitty  
valtakunnallisesti merkittäväksi alueeksi Etelä-Savon maakunta-  
kaavassa (2009). Alueelle on merkitty suojelumääräyksiä voimassa  
olevassa yleiskaavassa, valmisteilla olevassa uudessa yleiska-  
avassa sekä asemakaavassa.

### 2.2.3 Elinympäristö

Kaavamuuotosalue on Savonlinnan ydinkeskustaa. Olavinkatu on  
Savonlinnan tärkein kaupp- ja asiointikatu ja keskustan liikenne-  
verkon pääväylä.

Torin ja Sataman alueella risteävät useat keskustan merkittävim-  
mistä kevyen liikenteen reiteistä.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Kauppatori on Savonlinnan kesämatkailun ydinaluetta, jota käyttää noin 100 torikauppiasta, joista noin 10 kauppiasta vakituiseemmin.

Toria rajaavissa kortteleissa on useita kivijalkaliikkeitä sekä hotelli ja ravintoloita.



Ilmakuva vuodelta 2021.

### 2.2.4 Muutosalueen kuvaus

Kauppatori on reilun hehtaarin laajuinen aukio Haapasalmen rannassa. Varsinainen torimyyntialue aukion länsireunassa on noin 30 metriä leveä ja reilut 100 metriä pitkä. Torin itäpuolella oleva lehmusrivi jakaa aukion kahtia. Sen itäpuolella on Kauppatori-niminen nelikaistainen katu. Kaistojen välissä sijaitsee toinen lehmusrivi ja kahvila. Olavinkadun pohjoispuoleinen aukio on voimassa olevassa asemakaavassa myös nimeltään Kauppatori, mutta tunnetaan myös nimellä Asema-aukio.

Torin myyntialueen keskellä on pankin lahjoittama torikellolla varustettu muistomerkki vuodelta 2006. Torikelloa ympäröivät penkit rajaavat keskelle toria luontevan kohtaamispaikan. Toisaalta ne rajoittavat torin huoltoliikennettä.

Torin länsireunassa torikellon kohdalla on veteen saakka laskeutuvat kiviportaatt. Ne on uudistettu 2010-luvun alkupuolella.

Kiviportaiden eteläpuolella on neljä puurakenteista kojua. Portaiden pohjoispuolella on noin neljän metrin levyinen nurmikaistale.





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Pitkäsillan kupeessa oleva täyttömaakaistale on voimassa olevassa kaavassa puistoa. Kaistaleella on ravintolarakennus. Ravintolan terrassista osa on kuivalla maalla ja osa vesialueella kelluvarakenteisena.

Vesialueella on ravintolalautta ja puukantisia asiointilaitureita. Haapasalmessa on kivinen Norppa-veistos vuodelta 2000.

Torin lounaiskulmasta lähtee Haapasalmen ylittävä puukantinen ja teräsrakenteinen kevyen liikenteen silta. Kuusi metriä leveä ja 118 metriä pitkä silta on rakennettu vuonna 2003. Silta on asemakaavassa nimetty Haapasalmenraitiksi.

Torin laitureiden reunojen pystypinnat ovat luonnonkiveä ja satamassa betonia.



*Asiointilaituri.*

Satamapuistonkadun eteläpuolella Matkustajasatamassa on pinnoitteilla erotettu laivaliikenteen, kevyen liikenteen sekä oleskelun vaatimat vyöhykkeet. Laiturin reunassa on noin kolme metriä leveä kivetty kaistale matkustajasataman toiminnoille. Kaistaleella on köysi- ja valaisinpollareita sekä vesi- ja pilssivesipisteet. Seuraavana on betonilaatoitettu jalankulkuväylä. Sen pohjoispuolella on kivetty vyöhyke, jolla on penkkejä, opasteita, valaisinpylväitä ja osin maanalaisia jäteastioita. Sen pohjoispuolella on asfalttipintainen pyörätie. Ajouradan molemmin puolin on pysäköintiruutuja ajouradan suuntaisesti. Kadun pohjoisreunalla on korotettu kevyen liikenteen väylänosa.

Matkustajasataman eteläosan laituri on puupintainen noin kahdeksan metrin leveydeltä. Seuraavana on kivetty kaistale, jolla sijaitsee penkkejä ja jäteastioita ja seuraavana pysäköintialue. Satamapuistonkadun ja Rantakadun kulmassa sijaitsee sataman info- ja lipunmyyntipiste. Sen pohjoispuolella on pumppaamo.





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



*Matkustajasatamaa, taustalla torikahvilat.*

Asema-aukio on pääosin pysäköintikäytössä. Kaksi paikkaa on varattu sähköautojen latauspisteiksi. Koilliskulman autopaikat on varattu takseille.

Voimassa olevassa kaavassa aukion eteläreunassa on pieni liikeraennusten korttelialue. Siinä ollut grillikioski on purettu 2017.

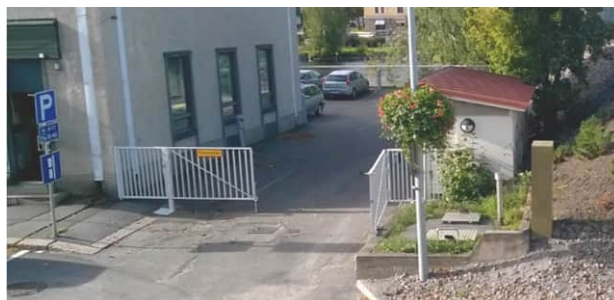
Asema-aukion koilliskulmassa sijainneet, vuosia tyhjillään olleet taksiasema ja VR:n lipunmyynti- ja odotustila on purettu 2021. Rakennusten välissä sijainneet portaat säilytettiin.

Aukiota on laajennettu entisen taksiaseman kohdalle. VR:n rakennuksen kohdalla maanpinta on asfaltoitu kujan tasoon.

Savonlinnan kaupunki omistaa 160 m<sup>2</sup>:n suuruisen maa-alueen 740-555-1-0. Vuokrasopimus Senaattikiinteistöjen kanssa päättyi 31.12.2021. VR:n lipunmyynti- ja odotustilan kaakkoiskulmassa sijaitseva pieni kiinteistö 740-508-1-1 on hankittu kaupungille maaliskuussa 2022.

Asema-aukion luoteiskulmassa on voimassa olevassa asemakaavassa katualueeksi merkitty kuja. Kujan omistaa kaupunki ja se on vuokrattu viereiselle taloyhtiölle. Kujan erottaa aukiosta portti. Kujan pohjoisreunalla, kiinteistörajan päällä on kerrostalon jätekatos. Se on siis puoliksi valtiolle kuuluvalla tiealueella.

Aukion pohjoiskulmassa katu- ja tiealueen alueen rajalla sijaitsee pumppaamo. Välittömästi sen pohjoispuolella on sähkökeskus.



*Kuja korttelin 1 pohjoispuolella.*



## 2.2.5 Kaava-alueen rakennukset

### Torikojut rannassa, 4kpl.

- Osoite: Kauppatori
- Rakennettu 1996
- Kalakojut, 2 kpl.
  - ~ Käytetty kerrosala 2 x 13,5 k-m<sup>2</sup>.
- Torivalvoja + Wc
  - ~ Laajennettu vuonna 2011.
  - ~ Käytetty kerrosala 25 k-m<sup>2</sup>
- Jätekatos + varasto
  - ~ laajuus 23 m<sup>2</sup>



*Kojut torille päin. Vasemmalta oikealle: kaksi kalakojua, torivalvoja/WC, jätekatos/varasto,*



*Kojut lännestä.*



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

### Torikahvilat

- Osoite: Kauppatori
- 740-1-9902-99
- Kolme yrittäjää
- Vuokrasopimukset ovat voimassa toistaiseksi
- Koostuu kolmesta myyntivaunusta ja niiden ympärille rakennetuista katoksista.
- Myyntivaunut kooltaan kukin noin 13 m<sup>2</sup>,
- Katettua tilaa noin 200 m<sup>2</sup>.



*Torikahvilat.*

### Pahka- ja kukkakoju

- Osoite: Kauppatori
- 740-1-9902-99
- Kaksi yrittäjää
- Laajuus noin 15 m<sup>2</sup>.



*Vasemalla Pahka- ja kukkakoju, takana torikahvilat.*





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

### Kalastajan koju

- Osoite: Kauppatori
- 740-555-1-0
- Toiminut paikalla 17 vuotta
- Alkuperäinen koju 26 k-m<sup>2</sup>
- WC lisätty 2007.
- Käytetty kerrosala 80 k-m<sup>2</sup> + katettua tilaa 66 m<sup>2</sup>
- Vuokrattu maa-alue on yhteensä 365 m<sup>2</sup>.
- Lasitetun terassin alla telejohtoja ja kaukolämpöputki.
- Vuokrasopimus voimassa 31.12.2027 saakka.  
Vuokrasopimuksissa todetaan, että mikäli kaupunki päättää uudistaa Kauppatorin kokonaisuudessaan, sitoutuvat vuokralaiset neuvottelemaan kaupungin kanssa toimenpiteistä vuoden 2021 jälkeen.
- 2011 myönnetty tilapäinen rakennuslupa.
- 8.4.2016 myönnetty rakennuslupa tehdä peruskorjaus ja laajennus. Lupa on myönnetty tilapäisenä 23.4.2021 saakka.
- Tilapäislupaa ei voida enää lain mukaan jatkaa. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (VP). Ravintolan toiminnan jatkuminen on mahdollista vain poikkeusluvalla.
- 3.2.2020 kaavoituspäällikön myöntämä poikkeamislupa väliaikaisen rakennusluvan jatkamiseksi vuokra-ajan loppuun 31.12.2027 saakka. Poikkeamisluvalla ei ohiteta käynnissä olevaa asemakaavamuutosta. Luvan mukaan rakennusluvassa tulee huomioida mm.:
  - ~ kaupunki ei osallistu mahdollisiin johtojen siirtoihin
  - ~ vesialueelle laajentamista ei sallita
  - ~ ympäristöhaittoja torjuttava oma-aloitteisesti



*Kalastajan koju.*



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

### Opera Grill & Bar

- Osoite: Kauppatori
- Kelluva ravintola
- Vuokrasopimus voimassa 31.12.2027 saakka. Vuokrasopimuksissa todetaan, että mikäli kaupunki päättää uudistaa Kauppatorin kokonaisuudessaan, sitoutuvat vuokralaiset neuvottelemaan kaupungin kanssa toimenpiteistä vuoden 2021 jälkeen.
- Vuokrasopimuksen siirto Osuuskauppa Suur-Savolta 2QE Finance Oy:lle 1.5.2020.
- Ehtoja vuokrasopimuksessa;
  - ~ vuokralaisen toiminta ei saa aiheuttaa savu-/ nokipölyhaittoja, jotka haittaavat torialueen muuta käyttöä
  - ~ jos vuokralainen harjoittaa ruuan valmistusta esim. avotulella tai muulla kuin kaasui- tai sähkökäyttöisillä ruunvalmistuslaitteilla, on vuokralaisen huolehdittava siitä, ettei niistä lähtevä savu-, haju- tai noki haittaa muuta torialueen toimintaa.
- Tekninen lautakunta hyväksynyt torialueelta anniskelualueen, jota toimija voi käyttää erillistapahtumien yhteydessä.



*Opera Grill & Bar.*

### Cafe Sataman Sydän

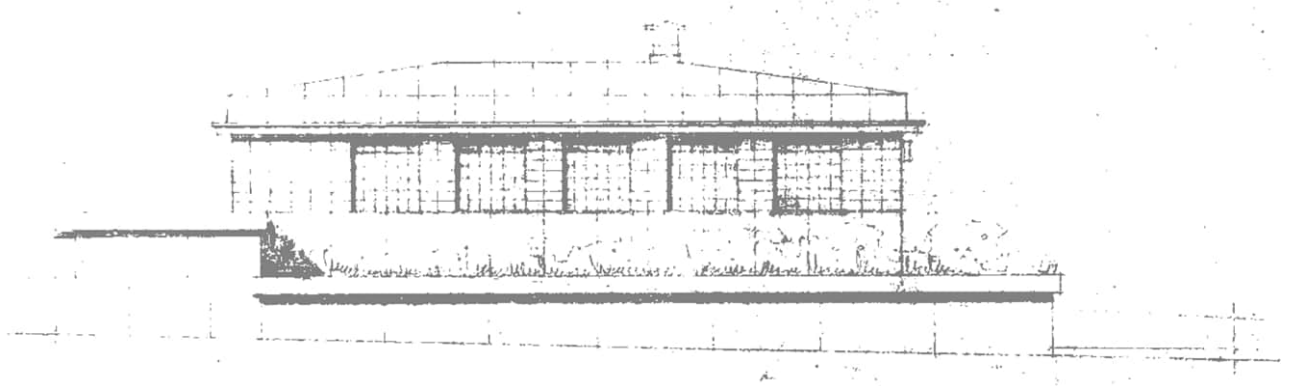
- Osoite: Kauppatori 7
- Kortteli 51
- 740-1-51-1
- ent. Cafe Torppa, "Husson huussi"
- Rakennus tehty 1953 on yleiseksi WC-rakennukseksi.
- Betonirakenne
- Muutettu 1994 kahvioksi
- 2005 tehty laajennus, myyntipiste ja valokate kattoterassille
- 2012 haetulla toimenpideluvalla tehty kattoterassin ja valokateen laajentaminen sekä rakennettu kaksi uutta porrasta.
- Käytetty kerrosala 63 k-m
- Kahvilan vuokrasopimus voimassa 31.10.2024 saakka
- Huonokuntoinen. Kahvilatoiminnan jatkaminen rakennuksessa vaatisi mittavia korjaustöitä.
- Hakemus rakennuksen purkamiseksi jätetty 16.4.2024.



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



*Cafe Sataman Sydän lännestä 2018.*



*Käymälärakennus, "Husson Huussi". Nykyisin Cafe Sataman Sydän.  
Julkisivupiirustus länteen vuodelta 1952.*



*Käymälärakennus vuonna 1989 (Savonlinnan maakuntamuseo).*





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

### Ravintola Waahto

- Osoite: Satamapuistonkatu 5
- 740-1-9903-2
- Kiinteistön (maapohja) omistaja Savonlinnan kaupunki
- Rakennuksen omistaja Oy Savon Mafia Ab
- Liikehuoneisto Ravintola Waahto
- Valmistumisvuosi 2013
- Käytetty 222 k-m<sup>2</sup>
- Katettua tilaa 18 m<sup>2</sup>



*Ravintola Waahto.*

### Satamarakennus, info

- Osoite: Rantakatu 2
- 740-1-50-1
- Valmistunut 1991
- Paikalla tilapäisellä rakennusluvalla, myönnetty 2005.  
Sijaitsee osin korttelialueella ja osin jalankululle ja polkupyöräilylle varatulla alueella.
- Hirsirakenne
- Rakennuksessa nyt sataman info ja lipunmyynti sekä Hertz autovuokraamo.
- Käytetty kerrosala noin 54 k-m<sup>2</sup>.



*Satamarakennus.*



## 2.2.6 Ympäristön rakennuksia

Kaava-aluetta rajaavia kiinteistöjä ja rakennuksia:

### 740-1-1-1

- kiinteistön osoite Olavinkatu 37
- rakennuksen osoite Kauppatori 1
- asukkaiden osoite: Kauppatori 1
- omistaja As. Oy Savonlinnan Kauppatori
- asuinhuoneistoja 30
- liikehuoneistoja mm. Marskidata, Optikko
- valmistumisvuosi 1938

### 740-1-2-1

- kiinteistön osoite Olavinkatu 35
- rakennuksen osoite Olavinkatu 35
- rinnakkaisosoite Kauppatori 2
- omistaja Asunto Oy Olavinkatu 35
- asukkaiden osoite Olavinkatu 35
- asuinhuoneistoja 50
- liikehuoneistoja mm. R-kioski, Kotipizza,
- valmistumisvuosi 1961

### 740-1-13-1

- kiinteistön osoite Olavinkatu 40
- rakennuksen osoite Olavinkatu 40
- rinnakkaisosoite Kauppatori 4
- omistaja Haapasalmi Oy
- asuinhuoneistoja ei ole
- liikehuoneistoja mm. Castello Di Perlina, Aalto Store
- valmistumisvuosi 1951

### 740-1-13-7

- kiinteistön osoite Kauppatori 6
- rakennuksen osoite Kauppatori 6
- rinnakkaisosoite Satamakatu 13
- omistaja Kiinteistö Oy Kaurosenlinna
- asuinhuoneistoja ei ole
- liikehuoneistoja mm. Sokos-hotelli
- valmistumisvuosi 1989

### 740-1-21-1

- kiinteistön osoite Linnankatu 34
- rakennuksen osoite Linnankatu 34
- omistaja Asunto Oy Malminranta
- asuinhuoneistoja 30
- liikehuoneistoja 2
- valmistumisvuosi 1957
- kerrosluku 9



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

740-1-20-1001

- kiinteistön osoite Linnankatu 33
- rakennuksen osoite Linnankatu 33
- rinnakkaisosoite Rantakatu 2
- omistaja Asunto Oy Laivaranta
- asuinhuoneistoja 14
- liikehuoneistoja mm. Parturi-kampaamo Ilme
- valmistumisvuosi 1961

740-1-9903-2

- rakennuksen osoite Satamapuistonkatu 6
- omistaja Savonlinnan kaupunki
- liikehuoneistoja Lippakioski
- valmistumisvuosi 1958

Rakennuksista lippakioski on asemakaavalla suojeltu.



Matkustajasatamaa. Oikealla Lippakioski.

### 2.2.7 Satamatoiminta

Satama on toiminut nykyisellä paikallaan vuodesta 1868.

Nykyiseen asuunsa satama saneerattiin vaiheittain alkaen vuodesta 2008. Pohjoisosa otettiin käyttöön vuonna 2012 ja eteläosa valmistui vuonna 2014.

Matkustajasataman syväys on noin 2,4 metriä. Matkustajasatamaan pääsee siis Saimaan kanavasta mahtuvalla suurimmalla aluksella.

Satamalla on kesäisin auki oleva info- ja lipunmyyntipiste.

Satamasta löytyvät veneilypalvelut laivureiden, risteilyliikenteen ja huviveneilyn tarpeisiin. Kesäisin Savonlinnan matkustajasatama palvelee paikallisristeily-, höyrylaiva- ja huviveneliikennettä.





Satamasta lähtee myös risteilyjä Kuopioon, Lappeenrantaan ja Joensuuhun. Sataman risteilyaluksille on myönnetty kesäkuukausiksi lupia kahvila- ja ravintolatoimintaan. Luvat on myönnetty olemaan voimassa toistaiseksi ja ehdolla, etteivät luvat vähennä risteilyjen määrää.

Torin länsipuolella on asiointilaituri. Laituri muodostaa suljetun kehän kalliokarin ympärille.

Haapasalmen ylittävän kevyen liikenteen sillan alapinta on korkeimmassa kohdassa noin +78,45 m. Keskimääräisen vedenkorkeuden (+75,75) aikaan alituskorkeus on siis noin 2,7 metriä. Sillassa kaksi ylös nostettavaa pilarinväliä.

### 2.2.8 Toritoiminta

Toritoimintaa hallinnoi kaupungin kunnallistekniset palvelut.

Torilla on normaalisti noin 100 myyntipaikkaa ja markkina-aikoina lähes 200. Markkina-aikoina myyntipaikkoja on Matkustajasataman eteläkärkeen saakka.

Kauppatorin myyntipaikkojen luovutusehtojen mukaan myytävien tavaroiden ja myyntilaitteiden tuominen myyntipaikalle on sallittu enintään tuntia ennen myyntiajan alkua. Toriajan päättyessä on kaikki tavarat, kuormat, myyntipöydät ja muut myynnissä käytetyt välineet vietävä pois torilta siten, että torialue on tyhjä myyntiajan päättymishetkeen mennessä. Roskat ja muut kaupasta aiheutuneet jätteet on vietävä torille sijoitettuihin säiliöihin. Toripöydät ja -jalat on palautettava siististi pinottuna niille varatuille paikoille.

Moottoriajoneuvojen pysäköinti torialueella on kielletty ajalla 1.6.–10.8. Tavarankuljetukseen käytettävän ajoneuvon ajaminen torialueelle on sallittu ainoastaan aamuisin kuorman purkamiseksi kello 9.00 saakka ja lastaamiseksi klo 14.00 jälkeen.

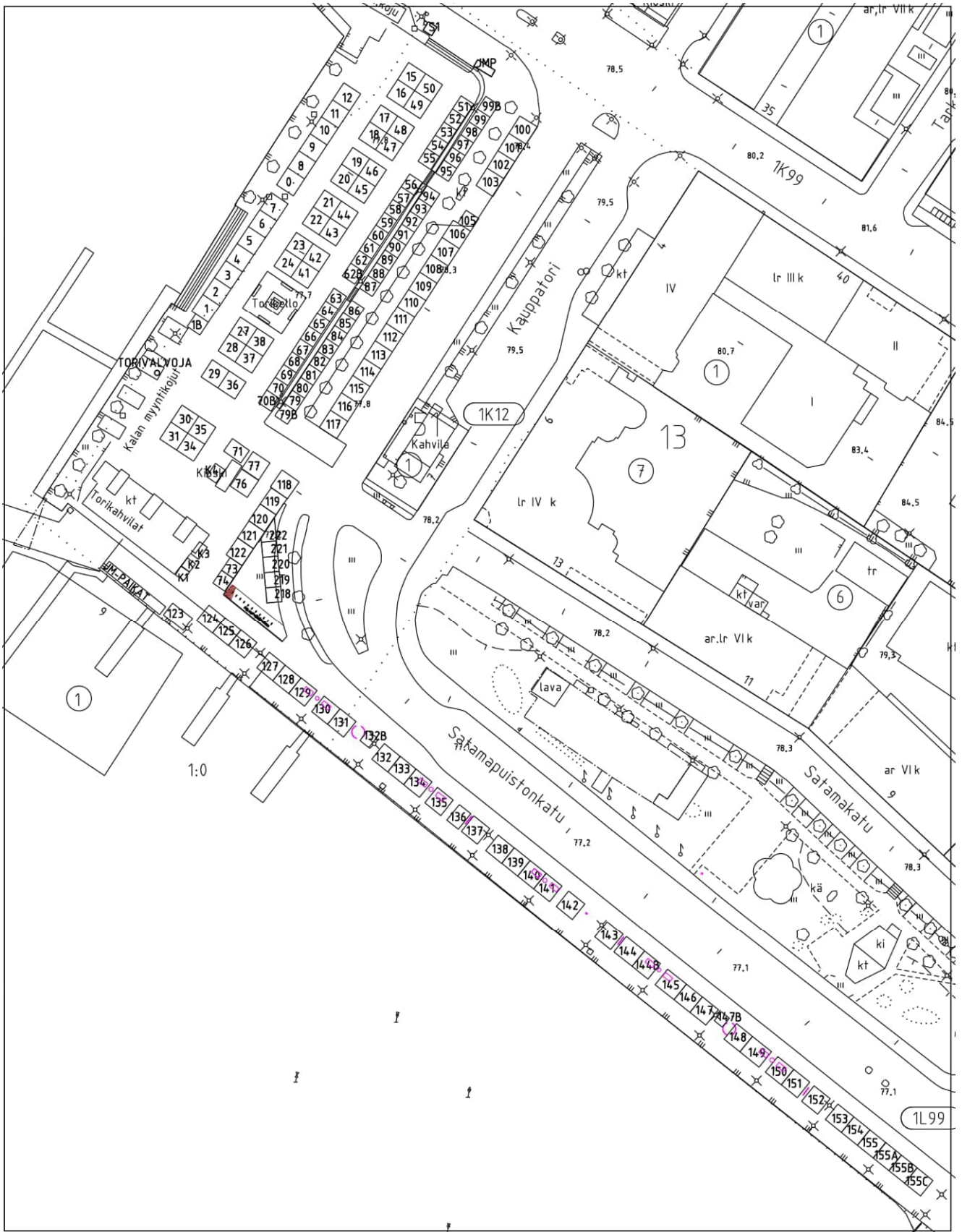
Käytännössä kuitenkin tavaraa tuodaan ja viedään myös toriaikana. Torilla tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole osoitettuna tiettyä lastauspaikkaa toriaikana käytettäväksi.

Kahdessa puurakenteisessa kopissa torin länsireunalla on torivalvojan tila, WC-, varasto- ja jätetilat.





KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



Markkinapaikat 2018.





## 2.2.9 Topografia ja maanpinta

Satamalaituri on tasossa noin +78,2.

Torimyyntialueen maanpinnan taso on välillä +76,9 - +77,8.

Aukio porrastuu itää kohden nousten; korkeimmalla kohdalla, hotelli Seurahuoneen pääovella kadun pinta on tasossa +79,5

Olavinkatu on risteysalueella tasossa +78,5 ja nousee kohti itää.

Tori- ja satama-alue on pääosin asfaltoitu tai kivetty ja vähäisin osin nurmettu.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN.

## 2.2.10 Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on voimakkaasti muokattua ja suurelta osin täyttömaata.

Satama saneerattiin 2008-2014.

Kauppatorista ei ole laadittu varsinaista kuntotutkimusta. Koska tori on kokonaan täyttöalueella, vanhat sekalaiset pohjarakenteet ovat saattaneet osin valua järveen tai lahota, mikä näkyy asfalttipinnan epätasaisuutena ja veden lammikoitumisena.

Torialueen pohjoispääty on saneerattu matkustajasataman uudistamisen yhteydessä. Samalla rakennettiin kunnallistekniikka torikahvioihin. Torialueen kiviportaot on kunnostettu muutama vuosi sitten.

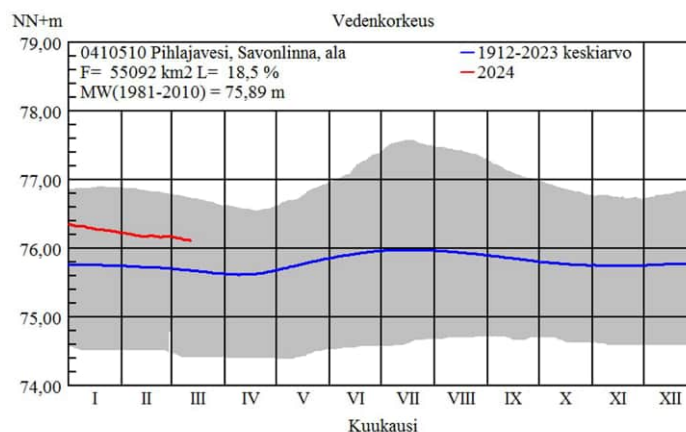
Satamalaituri Haapasalmenraitin sillan itäpuolella on remontoitu vuoden 2023 loppupuolen aikana.

Maaperän pilaantumista kaavamuuotosalueella ei ole havaittu.

## 2.2.11 Pinta- ja pohjavesi

Alueen pintavedet johdetaan hulevesiverkostoon.

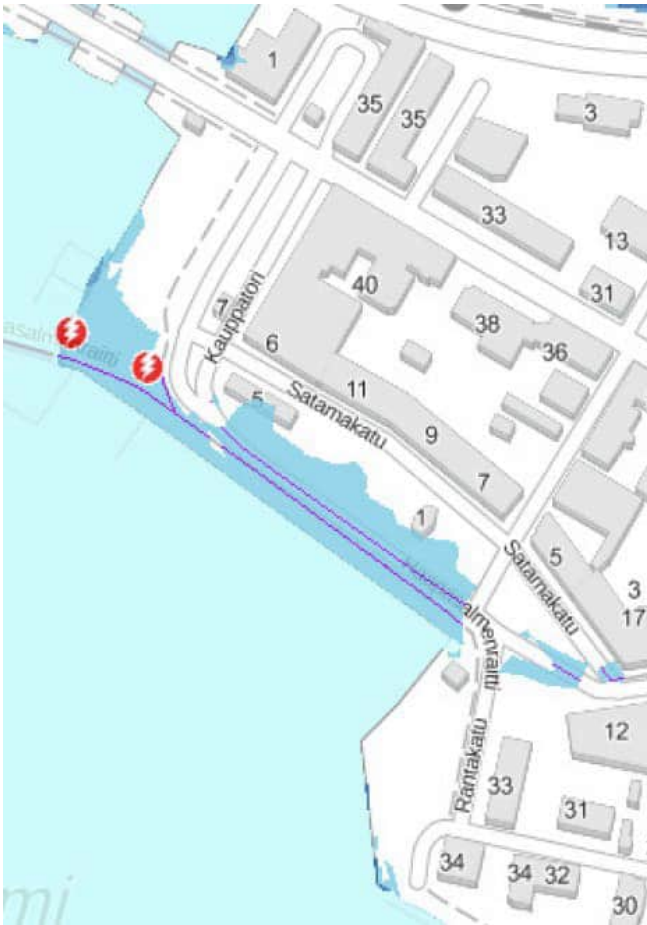
Pihlajaveden korkeus vaihtelee ollen keskimäärin noin +75,89 m (NN, ajanjaksolla 1981-2010).







## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



1/100



1/250

Yllä otteita Tulvakeskuksen mallinnetusta vesistötulvariskikartasta: Keskimäärin kerran sadassa ja 250 vuodessa toistuvat tulvat. Punaisella merkityt riskikohteet tulva-alueella; sähkökeskukset.

Tulvariskirajat Ylä-Saimaalla:

toistuvuus	vedenkorkeus (NN)
1/20	+76,9
1/50	+77,1
1/100	+77,2
1/250	+77,4
1/1000	+77,9

Lukemat ja tulvakartat kuvaavat ennustetta, joka perustuu aikaisimpiin mittauksiin. Lukemissa ei ole huomioitu aaltoiluvaraa.

Ilmastonmuutoksen on arvioitu voimistavan Saimaan tulvia. Sen vaikutuksen tulvavedenkorkeuteen on arvioitu olevan noin +0,2 m.

### Hulevesitulvariski

Tottinkadun länsipäässä on ajoittain hulevesitulvia. Tulvavesiä purkamaan valmistui uusi hulevesiputki Rantakadun länsipuolelle vuonna 2022.





### Pohjavesi

Suunnittelualueella, tai sen lähistöllä ei esiinny talousvesiottoon käytettävää pohjavettä. Lähin pohjavesialue (Lähteellä, II – luokka) sijaitsee noin 6 km suunnittelualueesta itään.

## **2.2.12 Luonnonolot ja kasvillisuus**

Suunnittelualue on voimakkaasti muokattua ja rakennettua.

### Kaavamuuotosalueen puut

- Torin itäreunalla on rivissä 13 reilun kymmenen metrin korkuista lehmusta. Kasvupaikka on huono ja puut ovat kitukasvuisia. Tyvet tarvitsevat kasvutilaa, jotkut ovat puristuksissa.
- Kauppatori-kadun ajoratojen välissä on neljä noin 20 metristä lehmusta ja yksi nuorempi sekä koivu.
- Cafe Sataman sydämen eteläpuolella, pari metriä sen julkisivusta on vielä yksi suuri lehmus. Lehmus on tapitettu ja leikattu. Haarakodassa mahdollisesti lahoa, joten siinä on repeämisvaara.
- Kadun mutkan länsireunalla on kaksi noin 30 metriä korkeaa pylväshaapaa. Terveitä ja elinvoimaisia.
- Korttelin 13 edustalla on kolme noin 15 metristä lehmusta. Latvuksia rajusti ty pistetty.
- Rantakadun ja pysäköintialueen väliin on istutettu vuonna 2022 kuusi pilvikirsikkapuuta.
- Satamapuiston puista yksi iäkäs lehmus on kaavamuuotosalueella. Lehmus on kallellaan etelään päin. Ahdistaa viereistä elinvoimaista koivua.

Kaavamuuotosalueeseen kuuluu läntisin osa Satamapuistoa. Alueella sijaitsee ravintolarakennus terasseineen ja sen itäpuolella nurmikkoa.

## **2.2.13 Liikenne ja pysäköinti**

Katso 2.3 Suoritetut selvitykset ja 2.4.12 Katusuunnittelu.

Olavinkatu on Savonlinnan keskustan tärkein pääväylä.

Satamapuistonkatu – Kauppatori on kaksisuuntainen kokoojakatu. Kauppatorin kohdalla ajokaistoja on kaksi molempiin suuntiin ja Sataman kohdalla yksi suuntaansa.

Satamakatu on länteen päin yksisuuntainen mukulakivipintainen kokoojakatu ja alueelle tärkeä pysäköintikatu. Satamapuistonkadun ja Olavinkadun yhdistävä Kalmarinkatu on yksisuuntainen etelään päin. Rantakatu on kaksisuuntainen.

Korttelin 13 länsijulkisivun puolivälissä on kapea kuja sisäpihalle. Sisäpihalla on huoltopiha ja pysäköintipaikkoja. Pihalta on ajoreitti myös Olavinkadulle.



### Pysäköintipaikat

Asema-aukiolla on kesellä 17 pysäköintipaikkaa, 10 reunoilla ja koillinen kulmaus varattuna takseille. Kauppatori-kadun länsireunalla on 15 vinopysäköintiruutua. Hotellin edessä on kahdeksan vinopysäköintipaikkaa ja neljä kadunsuuntaista. Satamapuistonkadun eteläreunalla on 14 autopaikkaa ja pohjoisreunalla 13 autopaikkaa sekä yhdeksän moottoripyöräpaikkaa. Rantakadun ja satamalaiturin välisellä yleisellä pysäköintialueella on noin 47 autopaikkaa ja linja-autojen pysäköintipaikkoja. Muutama autopaikka alueen eteläkärjestä on vuokrattu viereisen asuinkerrostalon käyttöön.

Yhteensä kaavamuutosalueella on siis noin 128 pysäköintipaikkaa henkilöautoille.

Tottinkadulla 250 metriä torilta kaakkoon sijaitsee pysäköintilaitos. Laitoksen yhtiöittäminen on käynnissä keväällä 2024.

Alustavien suunnitelmien mukaan kesällä 2024 kaupungin omistamista autopaikoista 15 on torikauppiaiden ja laivureiden vuokrattavissa ja noin 62 on maksullisina yleisessä käytössä.

Asema-aukion itäpuolelle Tarkastamonkadulle on tehty 65 pysäköintipaikkaa vuonna 2021. Näistä 20 on vuokrattu läheisten yritysten käyttöön ja loput 45 ovat aikarajoituksellisia yleisesti käytettävissä.

Satamakadulla on sallittu pysäköinti osin molemmilla puolilla katua. Osa pysäköintipaikoista on kesäisin varattu torikauppiaille.

Pysäköintipaikoista on varustettu sähköautojen latauspaikoiksi yhteensä neljä; kaksi rautatieaseman aukiolla ja kaksi Rantakadun viereisellä pysäköintialueella.

Hotelli Seurahuoneella on kellaripysäköintitila, jossa on riittävästi autopaikkoja hotellin tarpeeseen.

## **2.2.14 Liikenneturvallisuus**

Satamapuistonkadun ja Satamakadun risteyksen ympäristössä risteää suppealla alueella useasta suunnasta tulevia jalankulku- ja pyöräilyreittejä. Vieressä on lisäksi pysäköintipaikkoja sekä ravintolan ja hotellin lastauspaikat. Myyntiaikana Kauppatorilla ei ole lastauspaikkaa tavaratoimituksille. Tavaraa kuitenkin tuodaan ja autot joutuvat pysäköimään ja peruuttamaan keskeisellä paikalla jalankulkureittien risteämiskohdassa.

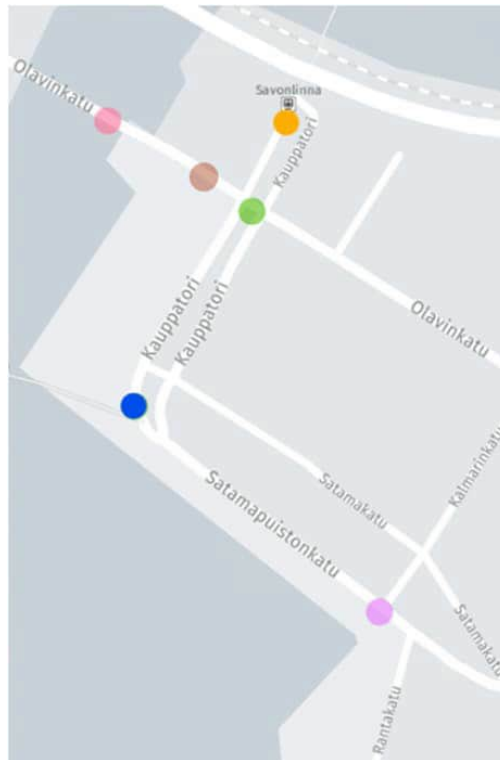
Kauppatori-kadun ajokaistojen välissä sijaitseva rakennus rajoittaa risteyksen näkymiä.

Alla olevassa kartassa liikenneonnettomuudet kaavamuutosalueella 2016-2022. Lähde; Pelastusopisto ja tieliikenneonnettomuustilasto. Mukana onnettomuudet, joille on merkitty koordinaatit.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

punainen:	mopedionnettomuus, loukkaantumiseen johtanut
vihreä:	mopedionnettomuus, ei henkilövahinkoja
lila:	suistuminen, loukkaantumiseen johtanut
sininen:	kylkikosketus, ei henkilövahinkoja
oranssi:	ei henkilövahinkoja
ruskea:	peräänajo



Savonlinnan liikenneturvallisuuksuunnitelma on tehty viimeksi 2012 ja päivitetty vuonna 2018. Ydinkeskustan osalta suunnitelmassa korostetaan käynnissä olevan Olavinkadun liikenneturvallisuuksuden parantamisen merkitystä.

Vuonna 2018 suoritetussa asukaskyselyssä kaavamuutosalueelle on merkitty neljä ongelmakohtaa:

- risteys on hankala tai turvaton:
  - ~ Olavinkadun ja Kauppatorin risteys (2 kpl)
  - ~ Kauppatorin ja Satamapuistonkadun risteys (1 kpl)
- liian korkeat ajonopeudet:
  - ~ Olavinkadun ja Kauppatorin risteys (1kpl)

### 2.2.15 Yhdyskuntatekninen verkosto

Kaavamuutosalueella on muita kortteita palvelevia johtoja. Katso liite; Yhdyskuntatekninen verkosto.

Matkustajasataman laiturilla on kuusi pilssiveden keräyspistettä ja niiden yhteydessä makean veden jakelupisteet. Sataman pumpausasema on Satamapuistonkadun ja Rantakadun kulmassa.





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Nykyisen Kalakojun lasiterassin alla sijaitsee telejohtoja sekä noin puolen metrin syvyydessä kaukolämpöputki.

Kaavamuuotosalueella on tiedossa uusimista vaativia verkoston osia, erityisesti Kauppatorin länsireunalla, korttelien 51 ja 13 läheisyydessä.

Torin länsireunalta länteen Haapasalmen pohjaa pitkin kulkee kaksi 70-luvun alussa asennettua vesijohtoa. Pohjoisempi on rst-putki, eikä vaadi lähivuosina uusimista. Eteläisempi putki mahdollisesti uusitaan lähiaikoina.

Cafe Sataman Sydän, Torinkahvilat, Kalakoju, kelluva Opera Grill ja torin länsirannalla sijaitsevat neljä kojua on yhdistetty vesi- ja jätevesiverkostoon. Vesijakelu katkaistaan talvikaudeksi.

Hulevesi kerätään alueelta hulevesiverkostoon.

Tottinkadun länsipäässä on ajoittain hulevesitulvia. Tulvavesiä purkamaan valmistui uusi hulevesiputki Rantakadun länsipuolelle vuonna 2022.

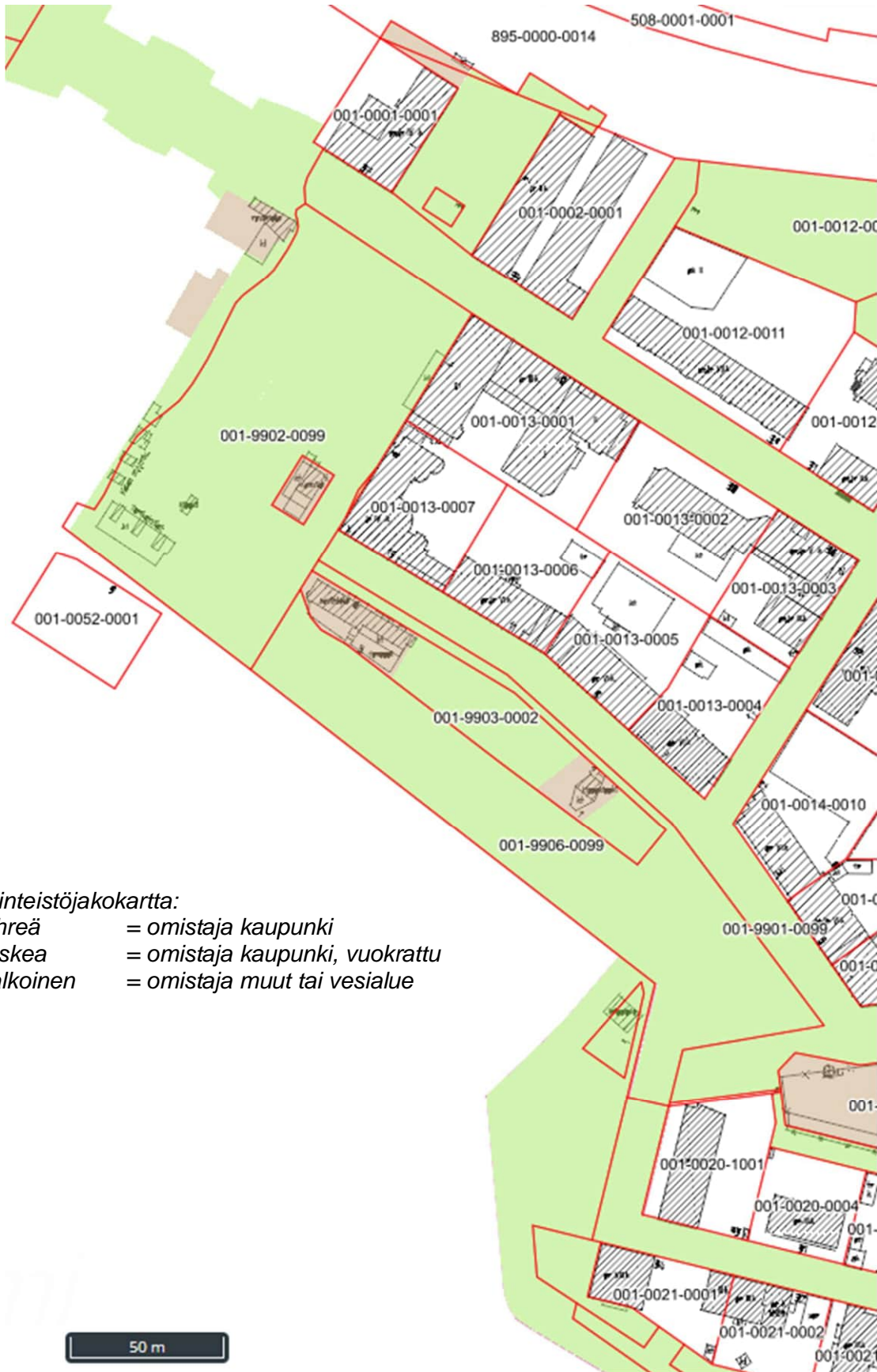
### 2.2.16 Maanomistus

Kaavamuuotos koskee seuraavia kiinteistöjä:

Kiinteistönumero		Omistaja
- 740-1-42-1	88 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-50-1	261 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-51-1	226 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-52-1	1120 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-508-1-1	8,696 m <sup>2</sup>	Valtio (Senaatti)
- 740-555-1-0	274,5 ha	Savonlinnan kaupunki
- 740-895-0-14	244,1 ha	Valtio
- 740-0-9901-12	11 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-0-9901-99	10,3 ha	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-9902-99	11498 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-9903-2	2401 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-9906-99	7206 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki
- 740-1-9903-3	1438 m <sup>2</sup>	Savonlinnan kaupunki



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



*Kiinteistöjakokartta:*

- vihreä* = omistaja kaupunki
- ruskea* = omistaja kaupunki, vuokrattu
- valkoinen* = omistaja muut tai vesialue



### 2.2.17 Rasitteet kaavamuutosalueella

740-1-42-1	Vuokraoikeus	
	- oikeutettu	Yksityinen
	- vuokra-aikaa ei määritelty	
740-1-51-1	Vuokraoikeus	
	- oikeutettu	Savonlinnan yritystilat Oy
	- vuokra-aika	31.12.2040 saakka
	- vuokra-alue	225 m <sup>2</sup>
740-508-1-1	Perustusten rakentamisrasite	
	- oikeutettu	740-508-1-1
	- rasiitettu	740-1-2-1
	Maantielain mukainen tieoikeus	
	- rasiitettu	740-508-1-1
740-555-1-0	Vuokraoikeus	
	- oikeutettu	As.Oy Sln Kauppatori
	- vuokra-aika	toistaiseksi
	- vuokra-alue	243 m <sup>2</sup>
	Vuokraoikeus	
	- oikeutettu	Reporakennus Oy
	- vuokra-aika	31.12.2026 saakka
740-1-9902-99	Vuokraoikeus	
	- oikeutettu	As.Oy Sln Kauppatori 1
	- vuokra-aika	toistaiseksi
	- vuokra-alue	243 m <sup>2</sup>
740-1-9903-2	Vuokraoikeus	
	- oikeutettu	Oy Savon Mafia Ab
	- vuokra-aika	31.8.2042 saakka
	- vuokra-alue	568 m <sup>2</sup>
	Vuokraoikeus	
	- oikeutettu	Savonlinnan yritystilat Oy
	- vuokra-aika	31.12.2040 saakka
	- vuokra-alue	568 m <sup>2</sup>

### 2.2.18 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole, eikä sinne ole suunniteltu uutta toimintaa, joka olisi herkkä melulle tai muille ympäristön haitoille.

Alue on kaupungin ydinkeskustassa ja liikenteellisesti keskeinen. Liikenteestä aiheutuu normaalia katumelua. Kesäisin alueella on runsaasti tori- ja ravintolatoimintaa ja monia yleisötapahtumia. Äänimaisemaan vaikuttaa myös Sataman laivaliikenne.

### 2.2.19 Muinaisjännökset

Alueella tai sen lähistöllä ei ole tiedossa olevia muinaisjännöksiä.

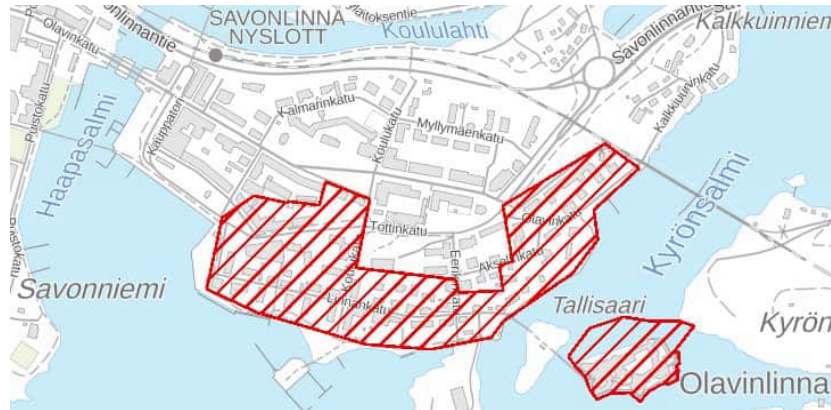
Savonlinnan keskustassa on tehty kaupunkiarkeologinen inventointi vuonna 2003. Inventointialueen länsiraja on asemakaavamuutosalueen reunalla rantakadulla.





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Kaavamuuosalueen itäpuolella on Museoviraston kiinteää muinaisjäännöskohde 100007473; Savonlinnan vanha asemakaava-alue. Alue rajautuu Rantakatuun.



*Savonlinnan vanha asemakaava-alue.*

Tori ja satama ovat parin viime vuosisadan aikana muodostettua täyttömaata ja muu maa-alue on voimakkaasti muokattu.

Vesialueella ei ole tiedossa olevia hylkyjä. Matkustajasataman saaneeraus yhteydessä laiturin reunan lähellä pohja on tutkittu sukeltamalla, mutta hylkyjä ei ole löytynyt.

### 2.2.20 Historiaa

Savonlinnan vanhimmassa kartassa vuodelta 1640 on kuvattu rakennetuksi vain Linnankadun ympäristö. Nykyisen Pitkäsillan kohdalla on jo ollut silta. Kartassa vuodelta 1748 kaupungin pääväylä noudattaa suunnilleen reittiä Linnankatu-Koulukatu-Olavinkatu. Asutus keskittyy yhä Linnankadulle, mutta Pitkäsillan itäpäässä on myös joitakin rakennuksia.

Tiluskartassa vuodelta 1783 Olavinkadulla on jo nykyinen sijainti Haapasalmen sillalta Kyrönsalmen rantaan ja saaren länsipäässä nykyisen matkustajasataman ja Kauppatorin tienoilla on useita tiluksia.

Alla ote Savonlinnan kartasta Viipurin kuvernementin atlaksesta vuodelta 1799.



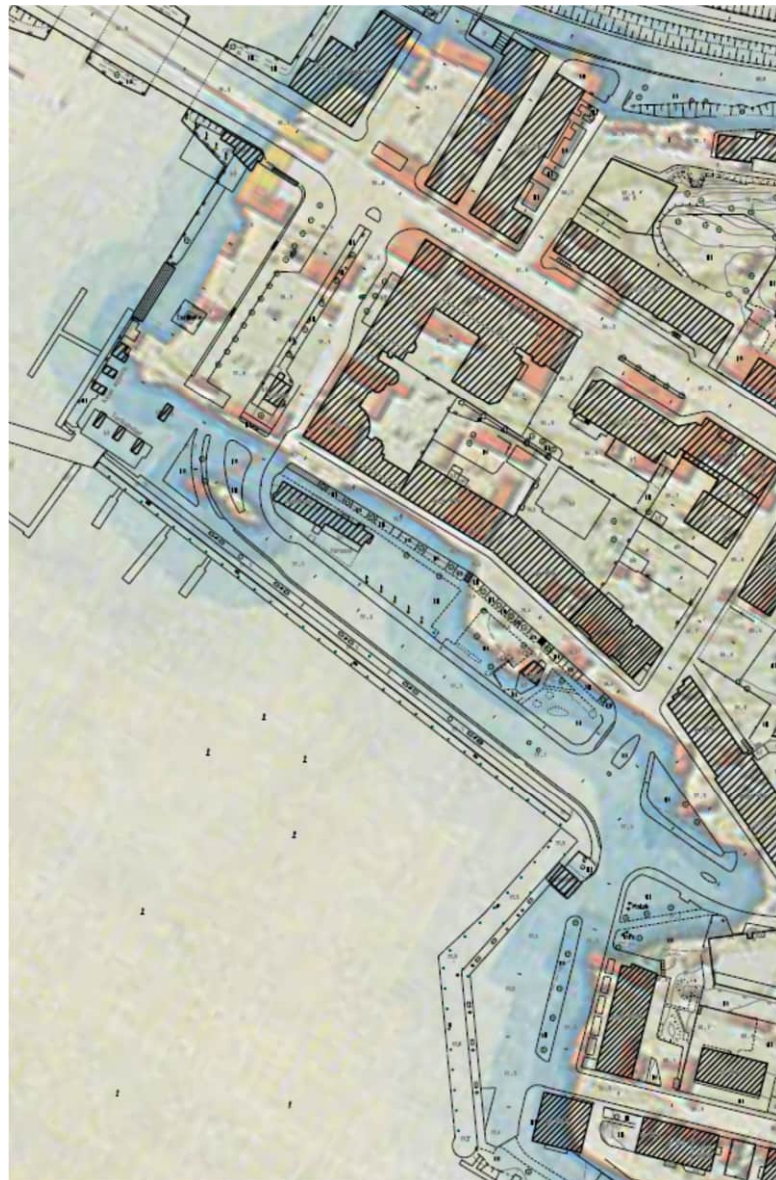


## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

1800-luvulla kaupunki laajeni myös saaren pohjoisempiin osiin. Kaupunki myös kärsi useista tulipaloista. Nykyinen korttelirakenne alkoi hahmottua.

G. Poppiuksen kaupunkimittauskartassa vuodelta 1843 varsinainen torialue sijaitsee Olavinkadun eteläpuolella. Olavinkadun pohjoisreunalla nykyisen Asema-aukion kohdalla oli asuinrakennus. Heti puurakenteisen Pitkäsillan eteläpuolella oli kauppiaiden laituri ja heti sen eteläpuolella kauppiaiden makasiini. Torin eteläreunalla oli asuinrakennus. Sen eteläpuolinen alue on kartassa vihreällä värillä, joten se on ilmeisesti kasvimaata. Rannassa, nykyisen Cafe Sataman Sydämen kohdalla oli asuinrakennus ja sen eteläpuoleisella luodolla kahvilapaviljonki.

Alla G. Poppiuksen kaupunkimittauskartta vuodelta 1843 ja nykytilanne. Asemoinnissa saattaa olla epätarkkuutta.

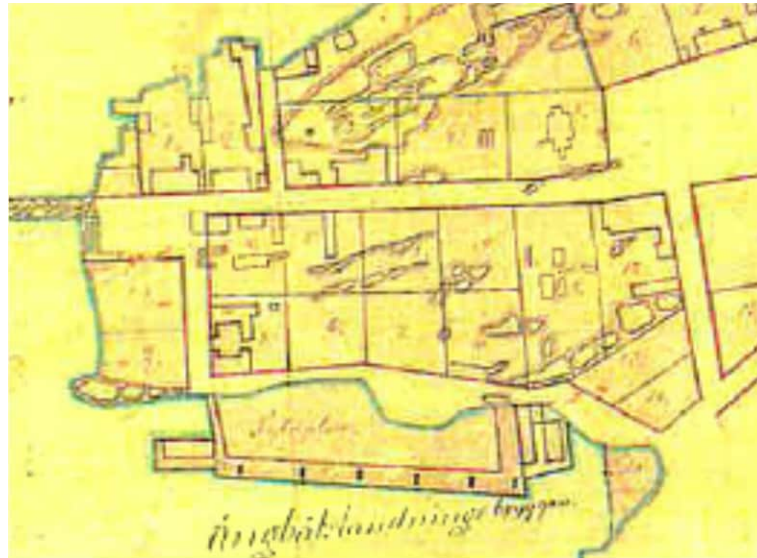




## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Vuoden 1848 asemakaavassa Kauppatori piirrettiin suurin piirtein nykyiseen muotoonsa. Savonlinnan höyrylaivojen matkustajasatama sijoitettiin Huvilahteen 1860-luvulla yksityisen laiturin paikalle. Vieressä ollut torialue kehittyi sataman vaikutuksesta kauppatoriksi. Pitkäsillan länsipäässä sijaitseva Tottintori toimi kauppatorina, ennen kuin tori siirtyi nykyiseen paikkaansa.

Alla olevassa kartassa vuodelta 1868 näkyy samana vuonna valmistunut matkustajasatama. Nykyisen Kauppatorin alueella on vielä kaksi tonttia.



*Kartta vuodelta 1868.*

Vuonna 1879 tulipalossa torin alueelta tuhoutui rakennuksia ja alue vapautui lopullisesti torikäyttöön. 1899 kauppatorin keskelle rakennettiin kauppahalli. 1950-luvulla rakennettiin toria reunustavia kivi-muureja ja "Husson huussi". Kauppahalli oli silloin jo purettu.

Rautatie valmistui vuonna 1908 ja ohiajotie vuonna 2013.





KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



*Ilmakuva vuodelta 1936 (Kuva: Velj. Karhumäki).*



*Kauppatoria 1937-39 (Kuva: Valokuvaamo Aarne Pietinen Oy, Hki)*



## 2.3 Selvitykset ja muut lähtötiedot

### 2.3.1 Olavinkadun yleissuunnitelma 2014

Rinnakkaistien (vt14) käyttöönotto ja keskustan sisääntuloliittymien valmistuminen vuonna 2013 toi mahdollisuuden kehittää Olavinkatua.

Suunnittelutyö kilpailutettiin ja työn toteutti Ramboll Finland Oy.

Olavinkadulle laadittiin yleissuunnitelma välille Brahenkatu - Kalmarinkatu sekä esitettiin ratkaisuja Kauppatorille ja Asema-aukiolle. Olavinkadun kehittämisen tavoitteena oli luoda kadusta toimiva ja nykyaikainen katu, jolla pääosassa ovat jalankulku, pyöräily ja joukkoliikenne.

Katusuunnittelutyötä ohjasi 25 hengen ohjausryhmä. Työn aikana järjestettiin kaksi sidosryhmätilaisuutta, johon kutsuttiin mm. luottamushenkilöitä, asiantuntijoita, suunnittelualan yrityksiä, alueen kiinteistöjen edustajia, viranomaisia, maanomistajia, liikkeenharjoittajia, seudun liikennöitsijöitä ja kaupungin virkamiehiä. Työtä esiteltiin myös sen eri vaiheissa kaupungin tekniselle lautakunnalle, valtuustolle ja keskustan kehittämisen työryhmälle.

Kaupungin asettamina tavoitteina Kauppatorin kehittämiseksi yleissuunnitelmassa olivat mm. liikenneturvallisuuden parantaminen ja liikenteen sujuvoittaminen, esteettömyys, korkeatasoinen rakentamisen laatu, julkisen tilan monikäyttöisyys, Kauppatori - Kasino kävelyakselin parantaminen sekä torin asiakaspysäköinnin kehittäminen.

Kauppatorin yrittäjät nostivat toiveissaan esiin mm. torin nykyisten mittasuhteiden säilyttämisen (torialueen laajuus), torin monikäyttöisyyden (tapahtumat, vuodenaajat), hotellin edustan kehittämisen, kahvila- ja ravintola-alueiden sijainnin rannan läheisyydessä, asiointilaitureiden kohentamisen ja venepaikat sekä huoltoajon ja jätehuollon parantamisen.

Yleissuunnitelmassa käytiin läpi useita eri vaihtoehtoja Kauppatorin liikenneympäristön kehittämiseksi. Varsinaiset torisuunnitelmat käytiin läpi alueen yrittäjien kanssa, minkä keskusteluiden pohjalta lopullinen yleissuunnitelmaversio laadittiin. Muiden sidosryhmien näkemyksiä kuultiin kattavasti yleisötilaisuuksissa ja kaupunkikävelyllä.

Yleissuunnitelma valmistui 2014. Olavinkadun katusuunnitelmat ja toteutetut muutokset välillä Brahenkatu – Kauppatori perustuvat yleissuunnitelmaan.



### 2.3.2 Kauppatorin kehityshanke

Kauppatorille tehtiin kehittämishanke 2021-2022. Hankkeen toteuttaa Savonlinnan kaupunkikeskustan kehittämissyhdystys SAKKE ry.

Osana hanketta mm.;

- järjestettiin useita toritapahtumia
- kartoitettiin uusia kauppiaita ja käyttäjiä
- kartoitettiin torin hallintamenettelyä
- päivitettiin torisäännöstöä, toimintatapoja ja viestintää
- määriteltiin investointitarpeita
- kartoitettiin toritoiminnan digitalisointia (viestintä varaus, maksut)
- toritoiminnan suunnittelu, kokeilut ja aktivointi ympärivuotiseksi
- kauppatorin kehittämisen toimenpidesuunnitelma
- kysely torikauppiaille
- kysely torin asiakkaille

Hankkeen loppuraportti ja kävijäkyselyiden tulokset:

<https://savonlinnanatori.fi/tutustu-toriin/kauppatorin-kehittamishanke/>

Hankkeen yhteydessä myös selvitettiin torikahvioiden siirtomahdollisuus toisaalle torialueella. Selvityksen tuloksena päädyttiin siihen, että kääntämällä kahvilarakennukset toisinpäin (Puistokadun suuntaisesti) saadaan kyselyssäkin kaivattua järvinäkymää enemmän auki. Terassit saa niin Haapasalmen kuin matkustajasataman puolelle. Tämä onnistuu nykyisen kaavaehdotukseen piirretyn rakennusalan mukaisesti.

Lisäksi esitettiin, että uusien kahvilarakennusten rakentamisessa huomioitava mahdollisten terassiseinien ja -kattojen läpinäkyvyys ja siirreltävyys (helteillä kaikki auki, talviaikaan mahdollisuus myös kahvilatoimintaan). Kahvilarakennukset olisi rakennettava kaupungin toimesta, jotta toimijat voidaan kilpailuttaa säännöllisin määräajoin.

### 2.3.3 Erkanemiskaista Pitkäsillalta etelään kääntyville

Olavinkadun länsiosan remontti valmistui kesällä 2018 ja lännestä tullaan risteykseen nyt vain yhtä kaistaa. Kesällä vilkkaan liikenteen aikaan Pitkäsillalle muodostui pitkiä jonoja.

Olavinkadun erkanemiskaistasta teetettiin selvitys teknisen lautakunnan päätöksen 21.09.2022 § 155 mukaisesti.

Selvitys- ja suunnittelutyönä oli laatia suositus Olavinkadun risteyksen toimivuuden parantamiseksi. Konsulttityönä laadittu selvitys valmistui vuoden 2022 alussa.

Työn tuloksena ehdotettiin Olavinkadun nykyisen ajokaistan levenyttämistä torin kohdalla n. yhdellä metrillä 5,5 metriin. Levennys mahdollistaa Olavinkatua kulkevan liikenteen ohittaa etelään kääntyvän liikenteen ruuhkauttamatta liikennettä Olavinkadulla.





Liikenteen simuloinnin perusteella muutoksella Olavinkadulle ke-  
rääntyvän maksimi jonon pituus on mahdollista saada puolittumaan  
ja ajoneuvokohtainen viivytys sillan tulossuunnalla laskemaan tar-  
kastelussa 20-35 sekunnista 10-20 sekuntiin.

Selvityksen perusteella laaditun katusuunnitelman mukaisesti toteu-  
tettu muutostyö valmistui syksyllä 2023.

### 2.3.4 Kauppatorin lähiympäristön liikenteen toimivuusselvitys

Kauppatorin lähiympäristön liikenteen toimivuusselvitys valmistui  
31.1.2024.

Työhön kuului mm.:

- laatia suunnitelmakartta
- tutkia ajourat, mitoitukset
- selvittää riskikohdat ja keinot riskien vähentämiseksi
- Olavinkadun risteuksen toimivuusselvitys simulaatio
- laatia kustannusarvio muutoksista katualueille

Selvitys on selostuksen liitteenä.

Katso: *2.4.12 katusuunnittelu ja 6.1 taloudelliset vaikutukset*

### 2.3.5 Muita selvityksiä

Asemakaavaan liittyviä aikaisempia suunnitelmia, selvityksiä ja  
hankkeita, mm.:

- Keskustan kehittämishankeen esiselvitys, 2007
- Keskustan kehittämisen ohjusryhmän nimittäminen, 2007
  - ~ Kehittämishankkeita on ohjannut ohjausryhmä, jossa on mu-  
kana kaupungin virka- ja luottamushenkilöiden lisäksi Etelä-  
Savon maakuntaliiton, Etelä-Savon ELY-keskuksen, Museovi-  
raston, Vammaisneuvoston, Vanhusneuvoston, Itä-Savon  
luonnonsuojeluyhdistyksen, Nuorisovaltuuston, Elinkeinopal-  
veluiden, Savonlinnan kaupunkikeskustan Kehittämisyhdistyk-  
sen (SAKKE), Savonlinnan kauppakamariosaston, Savonlin-  
nan torikauppiasyhdistyksen ja Savonlinnan Seudun Yrittäjien  
edustajat. Lisäksi keskustan asukkaille on järjestetty yleisöti-  
laisuuksia, seminaareja ja kaupunkikävelyitä suunnitteluhank-  
keiden yhteydessä.
- Kaupunkikeskustan kehittämisen I-vaihe, 2008-2010
  - ~ Etelä-Savon ELY, kaupunki
  - ~ Yhtenä hankkeena kaupunkikeskustan liikennejärjestelyjen  
yleissuunnitelma
    - Tilaustyö konsultilta, kilpailutettu
- Designmanuaali, kaupunkiympäristön laatukäsikirja, 2009
  - ~ Ohjaa katupintojen, kalusteiden, valaistuksen, istutusten, yms.  
suunnittelua



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

- ~ Matkustajasataman varusteet, pinnoitteet ja kalusteet on suunniteltu Savonlinnan designmanuaalin eli katu ympäristön laatukäsikirjan mukaisesti.
- Keskustan pysäköinnin kehittäminen, diplomityö, 2009.
- Olavinkadun länsiosan rakennussuunnittelu, 2012.
  - ~ Ensimmäinen suunnitteluväli Asemantie–Possenkatu.
  - ~ Tilaustyö konsultilta, kilpailutettu
- Savonlinnan kaupan palveluverkko vuoteen 2020, 2009
  - ~ konsulttityö
- Kaupunkikeskustan kehittämisen II-vaihe, 2012 – 2015
  - ~ Rahoittajat maakuntaliitto, EAKR ja kaupunki
  - ~ Osa hankkeesta toteutettu ostopalveluina
  - ~ Hankkeeseen kuului mm.:
    - Joulu/talvivalaistuksen suunnittelu ja toteutus
    - Liikejulkisivujen designmanuaali
    - Markkinointiviestintää osallistamista, teematilaisuuksia ja tutustumiskäyntejä.
    - Keskustan kauppiasyhdistyksen toiminnan käynnistäminen.
    - Kauppatorin kehittämiselvitys
    - Olavinkadun kehittämiselvitys
    - Opastusjärjestelmän kehittämiselvitys
    - Vanhan kaupungin liikennejärjestelyjen kehittämiselvitys
    - Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma
    - Elinvoimalaskenta
  - ~ Savonlinna Waterfront Development
    - Työpaja vesiliikenteen ja rantojen virkistyskäytön kehittämiseksi.
    - Mukana kaupunki, yrityksiä ja järjestöjä
  - ~ Olavinkadun yleissuunnitelman tarkistus välillä Possenkatu – Kauppatori – Kaupungintalo, 2014
    - Valmistunut suunnitelma selostuksen liitteenä
- Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen Savonlinnassa, 2014
  - ~ Motiva, kaupunki
  - ~ Tutkittu kävelyn ja pyöräilyn edistämismahdollisuuksia.
- Kaupunkikeskustan kehittämisen III-vaihe, 2016.
  - ~ II-vaiheen seuranta
- Siun ja miun Savonlinna –hanke, 2015- 2017
  - ~ Yritysten markkinointia ja aktivointia
  - ~ Hankittu 3D-malli Savonlinnan keskustasta
  - ~ Savonlinna Waterplan, 2017
    - Ranta-alueiden potentiaalinen kartoitus
    - Rantojen ja vesien käytön ideasuunnitelma
    - Ehdotuksia ja ideoita Kauppatorille:
      - + Järvinäkymien avaaminen
      - + Puistokadun ja Kauppatorin alueiden yhdistäminen visuaalisesti ja toiminnallisesti.
      - + Joel Lehtosen puistoon mm. taidetta ja Pop-up toimintapaikkoja. Rantaan vesiaktiviteettejä.



- + Kojuista voisi muodostaa ”kauppahallin”
- + Laitureita myös oleskeluun
- Tottinkadun valuma-alueen mallinnus, 2018
  - ~ Katso 2.2.11 *Pinta- ja pohjavesi*
- Kansallinen kaupunkipuisto
  - ~ perustettu Ympäristöministeriön päätöksellä 30.9.2021.
- Ylätorin (Seurahuoneen edustan) liikennejärjestelyistä on teetetty selvitys. Ylätori on poistettu asemakaavasta, joten selvitys ei ole enää ajankohtainen.

### 2.3.6 Pohjakartta

Pohjakartta on laadittu Savonlinnan kaupungin teknisen viraston mittaus- ja kartastoyksikön toimesta. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54 a §:n vaatimukset.

Korkeusjärjestelmä on pohjakartoissa NN. Selostuksessa käytetään NN-korkeusjärjestelmän mukaisia korkolukemia, jos ei toisin mainita.





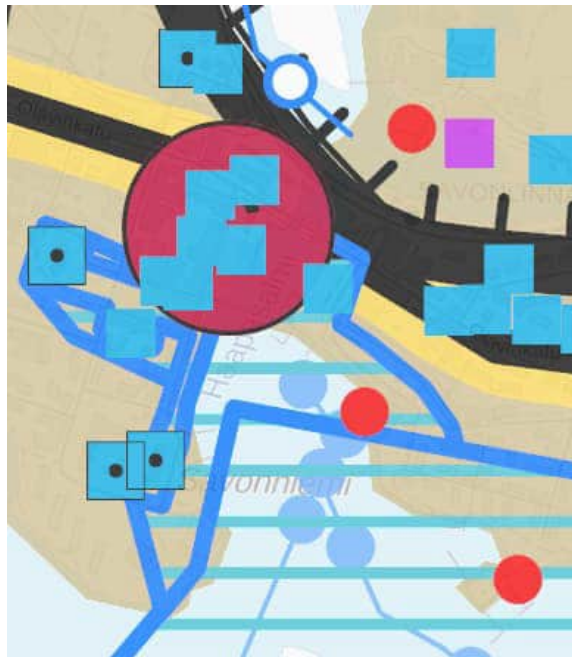
## 2.4 Suunnittelu- ja sopimustilanne

### 2.4.1 Kaavatilanne

#### MAAKUNTAKAAVA

Etelä-Savossa on tällä hetkellä voimassa kolme maakuntakaavaa:

- Etelä-Savon Maakuntakaava.
    - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 4.10.2010.
  - Etelä-Savon 1. vaihemaakuntakaava.
    - ~ Tuulivoimaa käsittelevä.
    - ~ Vahvistettu ympäristöministeriössä 3.2.2016.
  - Etelä-Savon 2. vaihemaakuntakaava.
    - ~ Edellisiä päivittävä.
    - ~ Tullut voimaan 20.3.2017 Etelä-Savon maakuntavaltuuston päätöksellä.
1. ja 2. vaihemaakuntakaavassa ei ole merkintöjä ydinkeskustaan.



Ote maakuntakaavasta.



A 16.1 Savonlinna

TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

maakuntakeskukset ja seutukeskukset

*Aluevarausmerkinnällä osoitetaan maakuntakeskusten ja seutukeskusten taajamatoimintojen alueet. Kohdemerkinnällä osoitetaan maakunnan keskusverkon perusrakenteen kannalta tärkeitä paikalliskeskukset.*



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

*Merkintä sisältää asumisen, kaupan, matkailun, palvelujen, hallinnon, teollisuus- ja muiden työpaikkaym. taajamatoimintojen alueita. Samoin siihen sisältyy virkistys-, puisto- ja erityisalueita sekä pääväyliä pienempiä liikennealueita. Lisäksi merkintä sisältää erikseen luetellut arvokkaat luonnon- ja kulttuuriympäristökohteet. Merkintä ei estä maa- ja metsätalousskäytössä olevien alueiden säilyttämistä nykyisessä käytössään. Alueen maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.*

### Suunnittelumääräys

*Maakuntakaavan keskusverkon (maakuntakeskus, seutukeskukset ja paikalliskeskukset) yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen oloista johtuviin erityisiin tarpeisiin:*

- kilpailukykyisen tonttitarjonnan varmistamiseen hyödyntämällä ja eheyttämällä olemassa olevaa kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta
- seudullisten asiointi- ja palvelualueiden toiminnallisen vuorovaikutuksen kehittämiseen ja tukemiseen
- seudullisten ja paikallisten palvelu-, työpaikka-, teollisuus- ja matkailualueiden mitoittamiseen ja toimintojen yhteensovittamiseen kestäväen kehityksen periaatteet huomioiden.
- palvelujen ja työpaikkojen saavutettavuuteen julkisella kulkuvälineellä ja kevyen liikenteen avulla
- vapaa-ajan asumisen ja matkailun kytkemiseen kiinteäksi osaksi muuta palvelu- ja yhdyskuntarakennetta
- riittävien virkistysalueiden varaamiseen, virkistysalueiden ja ulkoilureittien seudulliseen jatkuvuuteen sekä yhteyksiin taajamakeskukseen ja palveluihin
- taajamien rakentamattomiin ranta-alueisiin, yhteyksiin luontoon, rantaan ja veteen
- alkutuotannon ja maiseman kannalta merkittävien yhtenäisten peltoalueiden säilyttämiseen tuotannossa
- luonnon, erityisesti järvi- ja rantaluonnon sekä alueella sijaitsevien kulttuuriympäristön ja/tai maiseman kannalta tärkeiden alueiden ja kohteiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen vaalimiseen ja säilymiseen sekä kestävään aluetaloudelliseen hyödyntämiseen
- Ilmastonmuutoksen ehkäisyyn ja ilmastonmuutoksesta aiheutuvien haittojen, kuten tulvavaaran liittäntymisen, huomioimiseen.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huomioitava maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.*



### C 16.40 Savonlinnan ydinkeskusta

#### KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE (KOHDEMERKINTÄ)

*Merkinnällä osoitetaan maakunta- ja seutukeskusten keskustatoimintojen alueiden yleispiirteinen sijainti. Alueelle voidaan sijoittaa vähintään seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen kehittäminen, maankäyttö ja rakentaminen edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja vaikutusten arviointia.*

#### Suunnittelumääräys

*Keskustatoimintojen alueiden sijainti ja laajuus on määritettävä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa siten, että alueet muodostavat toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan seudullisia suuryksiköitä. Alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen liikennejärjestelyihin.*

*Alueen käyttöä suunniteltaessa on huomioitava kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjäännökset.*



### maV 16.551

*Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema*

#### KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA VALTAKUNNALLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE

*Osa-alueen erityisominaisuuksia ilmaiseva merkintä, jolla osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ja rakennettuja kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyvät yksittäiset arvo kohteet on lueteltu ja esitetty kohdeluettelossa.*

#### Suunnittelumääräys

*Alueen käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen historiallisesti tai ympäristön kannalta*





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

*arvokkaat rakennukset, rakennusryhmät, puistot tai maisema-alueet taikka muut niihin verrattavat erityisarvot.*

*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on osoitettava määräykset maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöiden, kokonaisuuden ja ominaislaadun säilyttämiseksi.*

### Suositus

*Ympäristöön merkittävästi vaikuttavista toimenpiteistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta ja elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta.*



### *lv 16.203 Savonlinna-Punkaharju laivaväylä* **LAIVAVÄYLÄ**

*Merkinnällä osoitetaan hyötyliikenteen käyttöön tarkoitettuja matalaväyliä. Merkintään liittyy MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.*

### Suunnittelumääräys

*Vesiliikenteen syväys- ja alikulkukorkeusvaatimusten turvaamiseksi tulee niitä risteävien johtojen ja siltojen suunnittelussa ottaa huomioon merenkulkulaitoksen suositukset.*



### *lsv 16.245 Matkustajasatama* **VENESATAMA**

*Merkinnällä osoitetaan satama-alueita laiva- ja vene liikenteelle. Merkintään liittyy MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus.*

Kohteita kaavamuutosalueen lähiympäristössä:



### *pk 16.153 Olavinkatu* **MATKAILUTIE**

*Merkinnällä osoitetaan Vihreän kullan kulttuuritie.*

### Kehittämissuositus:

*Matkailutiehen kytkeytyviä matkailupalveluja kehitetään siten, että huomioidaan maakuntakaavan kohdeluettelossa yksilöidyt valtakunnallisesti ja/tai maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristön kohteet ja alueet sekä muinaisjännökset.*



### *ma 16.693 Kauppatori 1 (Olavinkatu 37, SYP).*

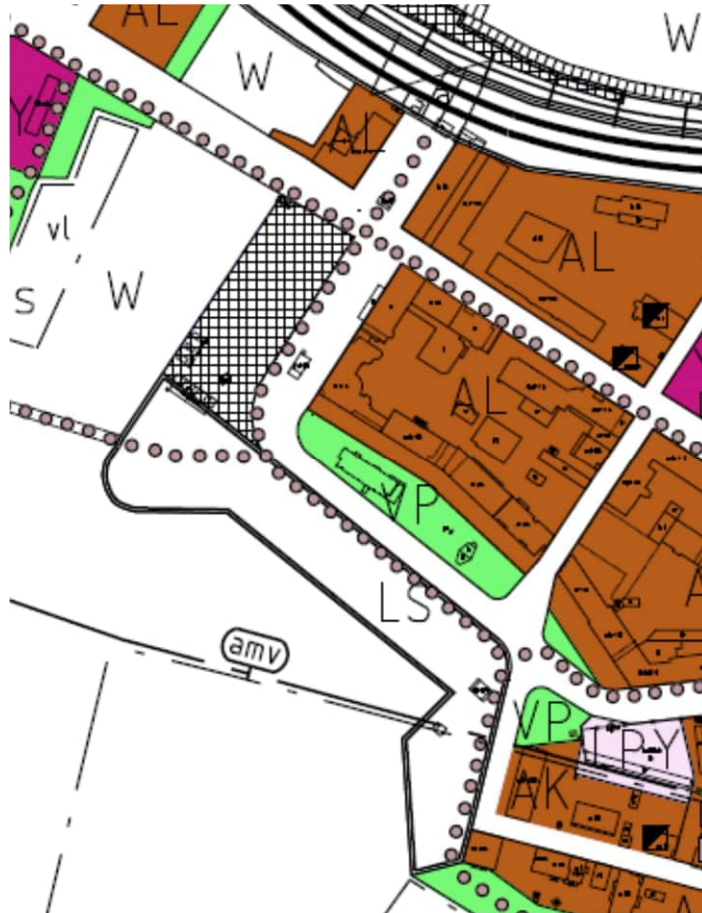


## YLEISKAAVA

### Ydinkeskustan osayleiskaava

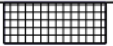

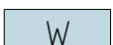



Suunnittelualueella on voimassa ydinkeskustan osayleiskaava. Kaava on hyväksytty 30.1.1995 ja se on vahvistettu 9.12.1997.

Yleiskaavaan ei ole tehty asemakaavamuutosaluetta koskevia muutoksia.



Ote yleiskaavasta.

Merkinnät voimassa olevassa yleiskaavassa asemakaavamuutos-  
alueella ja läheisyydessä:

	KATUAUKIO / TORI
	SATAMA-ALUE
	VESIALUE.
	KATU
	PUISTO.
	ASUIN-, LIIKE JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE.



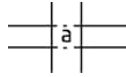
## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA NÄKEMÄALUEINEEN.



ULKOILUREITTI TAI MUU KEVYEN LIIKENTEEN MERKITTÄVIÄ YHTEYKSIÄ PALVELEVA REITTI.



LIIKENNEVÄYLÄN / RADAN ALITTAVA KATU / KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYS.

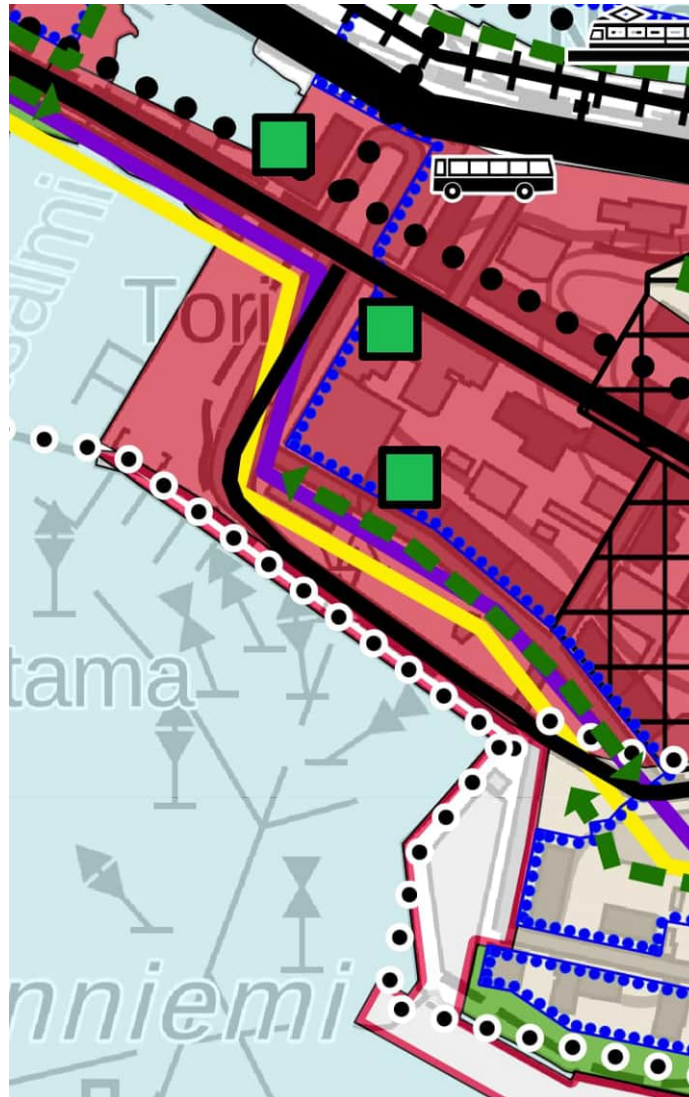


VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS MAISEMA-ALUE.

### Uusi strateginen yleiskaava

Uusi strateginen yleiskaava Savonlinnaan on valmisteilla. Yleiskaavaehdotus oli nähtävänä 14.12.2023–14.2.2024.

Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Ote nähtävillä olleesta yleiskaavaehdotuksesta.





*Keskustatoimintojen alue.*

*Alue on tarkoitettu kaupunkimaisen rakentamisen alueeksi, jonne voi sijoittaa keskusta- soveltuvia kaupallisia-, liike-, palvelu-, hallinto- ja toimistoal- ueita, matkailupalveluiden alueita, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työpaikka-alueita, liikenne- ja sa- tama-alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä asumista.*

*Ydinkeskusta kehittyy päivittäistavarakaupan, ns. keskustahakuisen erikoiskaupan ja pienten erikois- liikkeiden, keskustatavaratalojen ja kauppakeskusten sekä kaupallisten palveluiden (erityisesti kahvilat/ra- vintolat) ensisijaisena sijaintipaikkana ja Savonlinnan kaupallisena pääkeskuksena. Kaupallisten palvelu- jen lisäksi ydinkeskustassa ja sen lähiympäristössä on monipuolisesti tarjolla kulttuuripalveluja, julkisia ja hallinnollisia palveluja sekä muita keskustatoimin- toja.*

*Keskeisiä kaupallisten palveluiden kehittämiskohteita ovat Kirkkolahti, Olavinkatu ja Brahenkadun ympä- ristö. Kirkkolahti ja Brahenkadun ympäristö soveltu- vat myös suurille kaupan yksiköille. Ydinkeskustan kaupan merkitys on seudullinen ja keskustaan voi sijoittua merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Ydinkeskustan tulee tarjota ennen kaikkea savonlinnalaisille monipuolisia palveluja, mutta samalla vastata myös vierailijoiden (seudun asukkaat, matkailijat ja vapaa-ajan asukkaat) palve- lutarpeisiin. Kaupallisten alueiden suunnittelussa tu- lee ottaa huomioon Olavinkadun säilyminen elinvoi- maisena.*

*Kaupallisten palveluiden enimmäiskerrosala on enin- tään 165 000 k-m<sup>2</sup>. Vähittäiskaupan seudullisesti merkittävän suuryksikön alaraja on tilaa vaativan eri- koiskaupan osalta 7 000 k-m<sup>2</sup> ja muilla vähittäiskau- pan toimialoilla 5000 k-m<sup>2</sup>. Päivittäistavarakaupan enimmäiskerrosalaa ei rajoiteta.*

*Ydinkeskusta kokonaisuudessaan on matkailupalve- lujen aluetta, mutta erityistä matkailun kehittämisal- ueita ovat Olavinlinnan ja Kauppatorin välinen alue.*

*Liikenneympäristöä kehitetään jalankulun ehdoilla, huomioiden alueen viihtyisyys ja monimuotoinen kaupunkivihreä. Jalankulun olosuhteita kehitetään monipuolisesti lisäämällä laadukkaita ja esteettämiä kävelyalueita, kävelypainotteisia katuja, kävelykatuja*



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

sekä lisäämällä uusia reittiyhteyksillä. Olemassa olevia reittiyhteyksiä kehitetään viihtyisämmiksi ja laadukkaammiksi. Liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kevyen liikenteen sujuvuus sekä joukkoliikenteen, huolto- ja pysäköintialueiden toimivuus, reittien jatkuvuus sekä palveluiden saavutettavuus.

Alueiden käyttö on pääsääntöisesti ratkaistu asemakaavoin. Maankäytön muutokset edellyttävät yksityiskohtaisempaa suunnittelua asemakaavalla ja vaikutusten arviointia.

Uudis- ja täydennysrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöönsä mittakaavaltaan ja kaupunkikuvallisesti sekä suunnitteluratkaisuilla tulee edistää viihtyisää kaupunkikuvaa. Kaupunkikuvallisesti merkittävät ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset tulee ottaa huomioon uudis- ja täydennysrakentamisen suunnittelussa.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota keskusta-alueen elinvoimaisuuden, vetovoimaisuuden ja viihtyisyyden lisäämiseen, asumisen monipuolisuuteen eri käyttäjäryhmille sekä julkisten tilojen ja palveluiden sekä kohtaamis- ja tapahtumapaikkojen sijoittumiseen ja laatuun.

Tarkemmassa suunnittelussa tulee ehkäistä alueella sijaitsevien viheralueiden pirstoutumista ja säilyttää nykyiset viherkäytävät. Viheralueilta tulee olla yhteydet tai kulkureitit keskustatoimintojen alueen ulkopuolisille laajemmille viheralueille. Suunnittelussa tulee edistää keskeisten julkisten ranta-alueiden säilymistä ja tukea näiden saavutettavuutta.



### Venesatama.

Merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittävät vierasvenesatamat, kehitettävät vierasvenesatamat ja satamapalveluiden alueet sekä syväsatama. Vierasvenesatamissa tehtävien vesistötyttöjen tulee olla vähäisiä, lähinnä satama-, laituri- ja huoltorakennusten rakenteita palvelevat täytöt sallitaan.



### Vesialue.

Pienimuotoiset täytöt laiturirakenteita varten ovat mahdollisia venesatamissa. Muutokset edellyttävät vesialueen omistajan suostumusta.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

*Asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa huomioon tulvavaara-alueet ja tulvariskit määrittelemällä alimmat sallitut rakentamiskorkeudet. Uusia rakennuspaikkoja ei tule muodostaa tulva-alueelle ilman vaikutus selvitystä siitä, että tulvariskit ovat hallittavissa.*

*Jos rantavyöhykkeelle haetaan rakennus- tai toimenpidelupaa hankkeelle, joka sijoittuu vesiväylämerkien tai niiden asettamismerkkien alueelle, tulee ennen luvan myöntämistä pyytää asiasta vesiväylästä vastaavan viranomaisen lausunto.*


 *Seututie/pääkatu.*

*Suunnittelussa on otettava huomioon liikenneturvallisuuden kehittäminen ja liikenteen sujuvuus.*

 *Pyöräliikenteen muu reitti.*

*Pyöräliikenteen pääverkostoa täydentäviä pyöräilyyhteyksiä ("muu pyöräreitti") kehitetään pyöräliikenteen verkostona, joka yhdistää pyöräilyn pääreitit sujuvasti ja turvallisesti toisiinsa. Pyöräilyn muuta verkostoa kehitetään nykyisten ja puuttuvien yhteyksien osalta huomioiden kadun ajoneuvoliikenteen hierarkia sekä merkitys jalankulun verkostossa. Pyöräilyn kehitysratkaisut valitaan sovittaen jatkosuunnittelussa reitin tarkempi sijainti sekä yhteyksien kytkeytyminen muuhun verkostoon.*

*Keskustan rantoja kiertävä virkistysreitti tulee suunnitella ja toteuttaa alueen ympäristöarvot, virkistyskäyttö sekä pyöräilyn edellytykset huomioiden. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa lähivirkistysalueiden riittävyys, saavutettavuus, luontoarvot, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot sekä varmistaa virkistysyhteyksien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.*

 *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.*

*Merkinnällä on osoitettu valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt.*

*Täydennysrakentamisen ja ympäristön muutosten tulee olla sellaisia, että alueen rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.*





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

*Yksityiskohtaisemmassa maankäytön suunnittelussa on annettava kaavamääräykset maiseman, rakennetun kulttuuriympäristön ja suojeltavien rakennusten säilyttämiseksi.*

*Alueilla on useita suojeltavia rakennuksia, jotka on osoitettu oikeusvaikutteisessa liitekartassa E2. Kohteiden tiedot ovat kaavaselostuksessa. Rakennuksia ei saa purkaa, eivätkä korjaus- ja muutostyöt saa heikentää rakennusten suojeluarvoja. Merkinnällä on suojeltavien rakennusten lisäksi osoitettu myös arvokkaat suojeltavat puistoalueet ja puukujanteet.*

*Merkittävästi ympäristöä muuttavista toimenpiteistä ja alueen maankäyttöä ja suojeltavia rakennuksia koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.*



*Valtakunnallisesti arvokas maisema-alue.*

*Merkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti arvokas maisema-alue Kyrönsalmen kulttuurimaisema, joka on myös osa Olavinlinnan ja Pihlajaveden kansallismaisemaa. Maisema-alue muodostaa kansallisesti merkittävän kokonaisuuden. Maankäytön ratkaisujen ja täydennysrakentamisen on tuettava arvokkaan kansallismaiseman säilyttämistä. Merkittävimpiin suunnitelmiin tulee sisällyttää kokonaistarkastelu ja arvio maisema-arvojen säilymisestä. Tarkemmassa kaavoituksessa on annettava kaavamääräykset maiseman ja suojeltavien rakennusten ja siltojen säilyttämiseksi.*

*Kyrönsalmen maisema-alue on eteläosastaan yhtenevä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmi kanssa, ja alueella sijaitsevien kaupunkikuvallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja suojeltavien rakennusten kohdetiedot on esitetty kaavaselostuksessa valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön yhteydessä.*

*Näiden lisäksi Kyrönsalmen sillan pohjoispuolisilla Kalkkiuuninniemen, Nökköniemen ja Kasinon-saarten alueilla on suojeltavia rakennuksia ja siltoja, jotka on osoitettu oikeusvaikutteisessa liitekartassa E2. Kohteiden tiedot ovat kaavaselostuksessa. Rakennuksia ei saa purkaa, eivätkä korjaus- ja muutostyöt saa heikentää rakennusten suojeluarvoja. Kasinon-saarten suojellut sillat tulee korjaustöissä ennallistaa*



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

*lähelle niiden nykyistä ulkoasua, mikäli ne huonon kunnan vuoksi ja turvallisuussyistä joudutaan uusi-  
maan.*

*Merkittävästi ympäristöä muuttavista toimenpiteistä ja alueen maankäyttöä ja suojeltavia rakennuksia koskevista suunnitelmista on pyydetty museovi-  
ranomaisen ja alueellisen ympäristöviranomaisen lausunto.*



*Kansallinen kaupunkipuisto.*

*Kansallisen kaupunkipuiston aluerajaus on esitetty tarkemmin kaupungin hakemuksessa ympäristömi-  
nisteriöltä. Tarkemmassa maankäytön suunnitte-  
lussa on otettava huomioon kansallista kaupunki-  
puistoa koskeva lainsäädäntö sekä niiden arvojen säilyminen, minkä vuoksi Savonlinnan kansallinen kaupunkipuisto on ympäristöministeriön päätöksellä perustettu.*

*Kansallista kaupunkipuistoa tulee kehittää kaupungin viihtyisyys- ja vetovoimatekijänä. Kansallisen kau-  
punkipuiston viheralueiden laatu ja säilyminen on varmistettava sekä tuettava viheralueiden välisten ekologisten yhteyksien ja ulkoilureittien jatkuvuutta sekä otettava huomioon kulttuuri- ja luontoarvojen sekä maiseman säilyminen. Rantojen maankäyttöä on kehitettävä siten, että rannoille syntyy monipuolisia virkistyspalveluita ja toimintoja sekä korkeatasoisia virkistykseen soveltuvia alueita. Tarkemmassa suunnittelussa määritellään sallittu rakentamisen määrä, rakennukset, rakennelmat ja laitteet, mitkä kansalliseen kaupunkipuistoon soveltuvat. Keskus-  
tan pääsaarien rannat on säilytettävä julkisessa käy-  
tössä. Myös muualla kuin keskustassa kansallisen kaupunkipuiston julkisten ranta- ja virkistysalueiden saavutettavuus on otettava huomioon.*



*Viheryhteys tai -käytävä.*

*Viheryhteys tai -käytävä palvelee ihmisten virkistystä tai eliölajien liikkumista ja leviämistä.*

*Yhteydet on otettava huomioon tarkemmassa kaa-  
voituksessa.*



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA



### Vaihtopysäkki.

*Tärkeä joukkoliikenteen vaihtopysäkki, jossa huomioidaan tilavaraukset pyöräpysäköinnin riittävälle kapasiteetille ja laatukselle (runkolukittavuus ja sääsuoja) sekä laadukkaalle odotustilalle (katos).*



### Lähijuna-asema.

*Merkinnällä on osoitettu Kauppatorin ja Pääskylahden lähijuna-asemat sekä Pääskylahden seudullisesti merkittävä ratapiha-alue. Lähijunaliikenteen asemalla otetaan huomioon riittävät tilavaraukset pyöräpysäköinnin kapasiteetille ja laatukselle (runkolukittavuus ja sääsuoja) sekä laadukkaalle odotustilalle (katos). Lähijuna-asemalla kiinnitetään erityishuomiota jalankulkijoiden olosuhteisiin ja muun joukkoliikenteen vaihtoyhteyksien toteuttamiseen. Lähijuna-aseman läheisyydessä kehitetään pyöräpysäköinnin lisäksi ajoneuvoliikenteen liityntäpysäköintimahdollisuuksia.*

Asemakaavamuutosaluetta koskevia yleisiä määräyksiä;

### *Yleiskaavamerkinnot ja alueiden käyttö:*

*Yleiskaavamerkinnoilla osoitetaan alueiden pääasiallinen käyttötarkoitus. Alueisiin voi sisältyä myös alueen pääasiallisille toiminnoille tarpeellisia yksityisiä ja julkisia palveluita, sisäisiä liikenneväyliä ja liikennealueita, viheralueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Asemakaavakarttaa täydentävät liitteiden A–F mukaiset teemakartat asuminen, elinkeinoelämä, liikenne, viherympäristöt ja -reitistöt, kulttuuriympäristö ja luonnonympäristö, joissa yleiskaavan merkintöjä on tarkennettu. Nämä tulee ottaa tarkemmassa suunnittelussa huomioon.*

*Ydinkeskustassa Laitaatsalmen ja Kyrönsalmen välissä ranta-alue tulee säilyttää julkisessa käytössä.*





## ASEMAKAAVA

Asemakaavamuutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

- AK9 21.05.1926 Olavinkatu ja Asema-aukio
- AK144 20.05.1960 kortteli 2
- AK585 17.02.1992 kortteli 42 Asema-aukiolla
- AK624 14.07.1995 ohiajotie ja rata
- AK683 04.03.2002 Kaavamuutosalueen eteläkärki
- AK685 17.06.2002 pääosa kaavamuutosalueesta
- AK722 16.06.2008 Satamapuiston länsiosa.

AK9 on alun perin käsittänyt koko Savonlinnan vanhan taajama-alueen. Nyt siitä on voimassa useita palasia ympäri taajamaa. Asemakaava on merkinnöiltään puutteellinen ja monilta osin vanhentunut.

Asemakaavan AK144 alueesta muutetaan pieni osa sen pohjoiskulmasta; entisen VR:n odotustilan nurkkaus on muutosalueella.

AK585 on pieni asemakaava, jossa on osoitettu Asema-aukiolle lii-kerakennusten kortteli 42 ja sille 35 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta sekä pysäköimispaikka yhdelle ajoneuvolle. Asemakaava kumoutuu muutoksen yhteydessä kokonaan.

Asemakaava AK722 käsittää Satamapuiston ja kaistaleen Satamapuistonkatua. Kaavamuutosalueeseen kuuluu kaavan länsiosa.

Asemakaavassa AK683 Linnankatu 34:n ja satama-alueen väli on osoitettu puistoksi. Alue on pysäköintikäytössä.

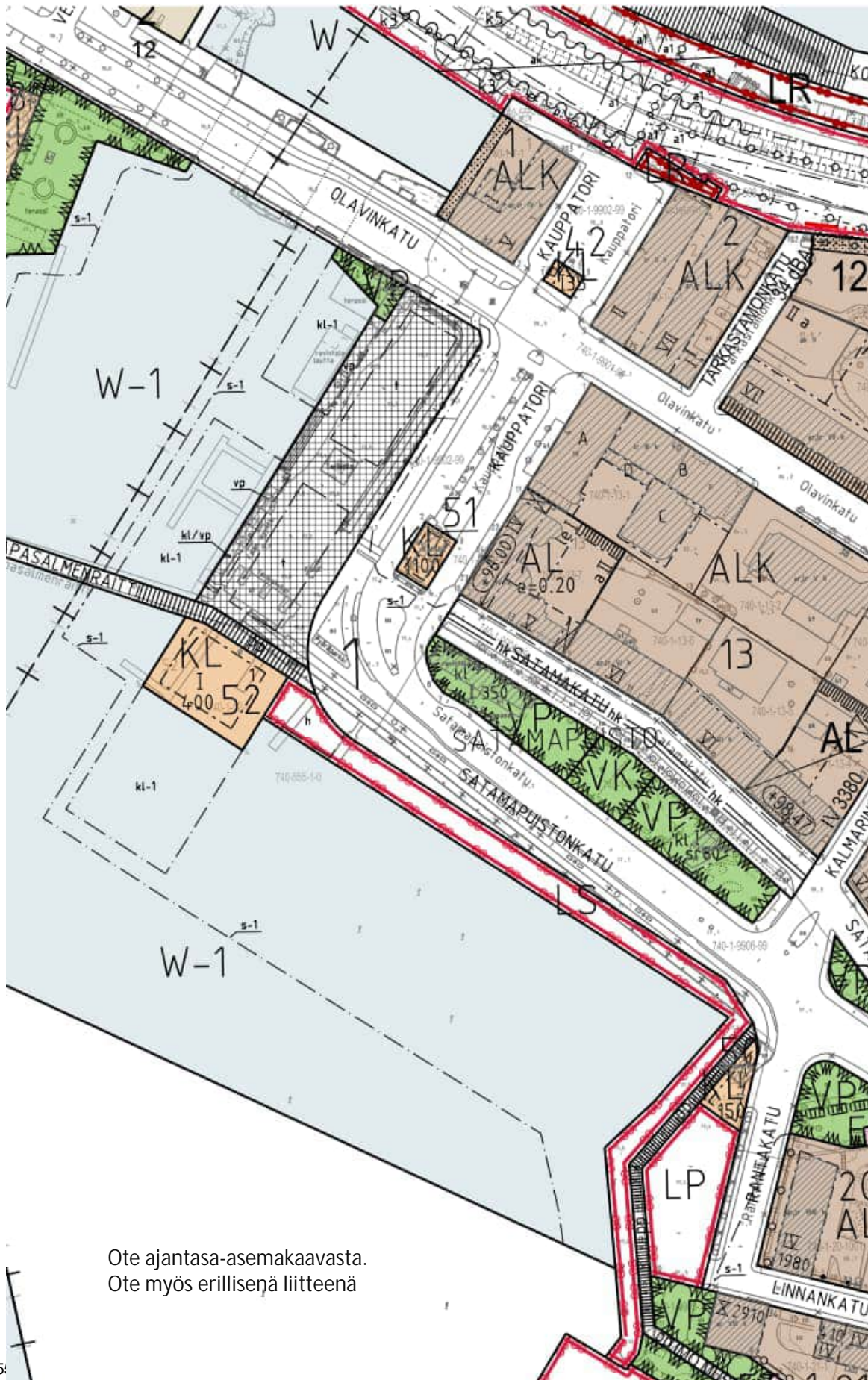
Asemakaavalla AK685 tehtiin mahdolliseksi rakentaa Haapasalmen ylittävä kevyen liikenteen silta (Haapasalmenraitti). Vesialueille merkittiin alueen osia, jolle saa sijoittaa laitureita, ravintola- sekä paviljonkitiloja. Torialueen merkintöjä tarkennettiin. Matkustajasataman laiturin reuna sijoitettiin selvästi nykyistä etelämmäksi ja Satamapuistonkatu on huomattavasti leveämpi kaavassa kuin rakennetussa nykytilanteessa. Torin eteläpuolelle sijoitettiin torikahvila-turisti-infopaviljonkia varten kortteli 52. Nykyisen Muikkuravintolan kohdalla on asemakaavassa puisto.

Asemakaavamuutosalue rajoittuu asemakaavoihin:

- AK63 20.9.1949 Korttelin 13 tontti 1
- AK70 23.5.1959 Kortteli 1
- AK474 22.1.1986 Korttelin 13 tontti 7 (Sokos-hotelli)
- AK368 29.9.1970 Haapasalmen silta



KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

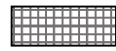


Ote ajantasa-asemakaavasta.  
Ote myös erillisenä liitteenä



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

### Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK685:



#### *Katuaukio/Tori.*

*Alueelle saadaan sijoittaa irrallisia torimyyntirakennelmia ja kiinteitä torimymälöitä osoitetuille rakennusaloille.*

- KL Liikerakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelurakennuksia.*
- VP Puisto*
- LS Satama-alue.*
- LP Yleinen pysäköintialue.*
- W-1 Vesialue, jolle saadaan rakentaa laitureita sekä satamatoimintoja palvelevia rakenteita.*
- kl Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.*
- kl-1 Vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia laitureita sekä ravintola- ja palvelutiloja. Aluetta ei saa täyttää.*
- kl/vp Rakennusala, jolle saa sijoittaa ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelutiloja. Alue tulee säilyttää puistomaisena.*
- t Rakennusala, jolle saa sijoittaa irrallisia torimyyntirakennelmia- ja kojuja.*
- vp Puistomaisena säilytettävä alueen osa.*
- s-1 Historiallisesti arvokas torialue. Alueelle rakennettaessa tai sitä muuten muutettaessa tulee ottaa huomioon historiallisesti arvokkaiden rakennelmien ja muotojen säilyttäminen sekä uusien rakennelmien sovittaminen alueen luonteeseen sopivaksi.*
- h Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.*
- pp Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.*

### Kaavamerkintöjä asemakaavassa AK722 (Satamapuisto)

- VP Puisto.*  
*Alueelle saadaan rakentaa osoitetuille rakennusaloille ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelurakennuksia.*
- kl Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa ympäristöön soveltuvia palvelurakennuksia.*





#### 2.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

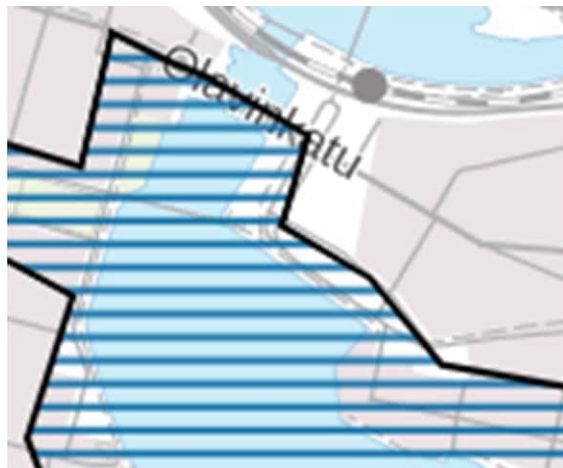
Voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1. huhtikuuta 2018.

Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

#### 2.4.3 Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY)

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY) on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) edellyttävät, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta huolehditaan. Tämä on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan otettava huomioon valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa.



Rajauskartta, RKY: Olavinlinna, Kyrönsalmen- ja Haapasalmen kulttuurimaisema

Kulttuurimaisema muodostuu Olavinlinnasta, Kyrönsalmen rantamaisemista, Riihisaaren rantapuistosta entisine kruununmakasiineineen, Tallisaaren puistovyöhykkeestä ja Komendantinpuistosta, sekä Linnankadun ympäristöstä.

Kyrönsalmen kulttuurimaisema jatkuu rantavyöhykkeenä kaupungin satamaan ja torille, jonka maisemallisena taustana on Haapasalmen kulttuurimaisema, jonka muodostavat sataman ja torin lisäksi Haapasalmen vastarannalla sijaitsevat, pääosin 1800-luvulta olevat kirkkopuisto, kirkko, silta, asuinrakennukset ja koulut. Haapasalmen





kulttuurimaisemaan kuuluvat satama, torit, puistot ja niihin rajautuva rakennuskanta.

#### 2.4.4 Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet (VAMA)

Ympäristöministeriön laatima Inventointi (VAMA 2021) otettiin valtioneuvoston päätöksellä 18.11.2021 maankäyttö- ja rakennuslain mukaisten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi. Se vastaa myös Euroopan neuvoston maisemayleissopimuksen (2000/2006) tavoitteisiin.

Maisema-alueen ytimessä kohoaa yliverlaisena maamerkinä Olavinlinna, joka kuvastuu pohjoisesta katsottaessa vasten metsäisten saarien kirjomaa järvimaisemaa. Olavinlinnaa reunustava kaupunkimaisema on kerroksellista. Savonlinnan ranta-alueilla on säilynyt monia kaupungin historiasta kertovia elementtejä, kuten vanha satama ja tori.

Kyrönsalmen kulttuurimaiseman yleiskuva muodostuu vastakohdistista. Maisema-alueella kulttuurivaikutukseltaan vähäinen pienipiirteinen järviluonto kohtaa rakennetun, historiallisen kulttuuriympäristön. Intensiivisestä ja ajallisesti monikerroksisesta kaupunkirakentamisesta huolimatta maisemassa on säilynyt monia luonnonpiirteitä, kuten lukuisien saarien ja luotojen luode-kaakkosuuntainen perusrakenne, Pihlajaveden saarien mäntymetsät sekä luonnonsuojelualueiksi rauhoitetut kallioiset luodot Kyrönsalmen pohjoispuolella.



*Rajauskartta, VAMA: Kyrönsalmen kulttuurimaisema.*

#### 2.4.5 Kansallinen kaupunkipuisto

Ympäristöministeriön 30.9.2021 tekemällä päätöksellä Savonlinnaan on perustettu Suomen yhdestoista kansallinen kaupunkipuisto.

Asemakaavamuutosalue sisältyy kokonaisuudessaan kansallisen kaupunkipuiston alueeseen.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Päätökseen on Savonlinnan kaupunginhallituksen suostumuksella otettu seuraava maankäyttö- ja rakennuslain 70 §:ssä tarkoitettu määräys:

*Kansallisen kaupunkipuiston aluetta kaavoitettaessa otetaan huomioon ne erityiset arvot, joiden säilyttämiseksi ja hoitamiseksi kansallinen kaupunkipuisto on haettu perustettavaksi.*

Alueen maankäyttöä ohjaavat voimassa olevat kaavat ja suojelupäätökset. Alueen kaavoituksessa ja muussa alueeseen vaikuttavassa suunnittelussa ja päätöksenteossa on lisäksi otettava huomioon Savonlinnan kansallisen kaupunkipuiston päätökseen otettu määräys.

Päätösasiakirjassa todetaan kohdassa erityiset arvot;

*Haapasalmen kulttuuriympäristössä, kaupungin ydinkeskustassa sijaitsevat muun muassa perinteinen höyrylaivalaiturien lähtöpaikka Savonlinnan Matkustajasatama ja Satamapuisto, noin 150 vuotta vanha, yhä vilkkaassa torikäytössä oleva Kauppatori sekä Puistokadun viheralueet ja puutalovaltaiset korttelit, joista vanhimmat ovat 1800-luvun lopulta.*

Alueen hoidon ja käytön kannalta tarpeelliset määräykset annetaan hoito- ja käyttösuunnitelmassa, jonka Savonlinnan kaupunki laatii myöhemmin ja toimittaa ministeriöön hyväksyttäväksi.



*Kaupunkipuiston rajaus.*



#### **2.4.6 Suojelutilanne**

Voimassa olevassa asemakaavassa, yleiskaavassa ja maakunta-kaavassa on kaavamuutosalueelle suojelumääräyksiä. Määräykset koskevat maisema-aluetta, eikä alueella ole yksilöityjä suojelukoh-teita.

Yhdelläkään kaavamuutosalueen rakennuksella ei ole suojelusta-tusta eikä ole niillä ole inventoinneissa todettu olevan kulttuurihisto-riallisia arvoja.

#### **2.4.7 Rakennusjärjestys**

Savonlinnan rakennusjärjestys on hyväksytty 3.9.2018 ja astui voi-maan 16.10.2018.

#### **2.4.8 Ympäristönsuojelumääräykset**

Savonlinnassa ovat voimassa 1.10.2021 voimaan tulleet ympäris-tönsuojelumääräykset.

#### **2.4.9 Jätehuoltomääräykset**

Savonlinnassa on alueellisen jätelautakunnan hyväksymät 1.3.2021 voimaan tulleet jätehuoltomääräykset.

#### **2.4.10 Rakennuskiellot**

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

#### **2.4.11 Maankäytösopimukset**

Asemakaavamutoksen yhteydessä ei tehdä maankäytösopimuk-sia.

#### **2.4.12 Katusuunnittelu**

Olavinkatu on Savonlinnan keskustan tärkein pääväylä.

Uusi ohitustie (Valtatie 14) valmistui 2013 ja noin puolet liikenteestä siirtyi Olavinkadulta sinne.

2013–2014 Olavinkadulle tehtiin yleissuunnitelma huomioiden ohi-tustien valmistumisen myötä muuttuneet liikennemäärät. Kaupungin väkiluku on alenemaan päin ja ohiajotielle mahtuu runsaasti lisää liikennettä, joten ei ole syytä olettaa, että liikennemäärät Olavinka-dulla tulisivat merkittävästi kasvamaan.

Suunnitelmaa varten tehtiin useita vaihtoehtoja, joita tarkasteltiin simulointiohjelmalla. Tarkastelun perusteella todettiin, että Olavin-kadun 2+2-kaistainen poikkileikkaus oli mahdollista muuttaa 1+1-kaistaiseksi.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Tavoitteena on edistää keskustan liikenneturvallisuutta, esteettömyyttä ja viihtyisyyttä. Jo ohitustien rakentamisesta päätettäessä tavoitteena oli rauhoittaa ydinkeskustaa jalankulku- ja pyöräily-ystävälliseksi. Tavoitteena on myös, että ne itä-länsisuunnassa liikkuvat autoilijat, jotka eivät asioi ydinkeskustassa siirtyisivät käyttämään ohiajotietä. Kaistojen vähentäminen on osa tavoitteen toteuttamista.

Yleissuunnitelman toteuttaminen aloitettiin 2016 Brahenkadun liikenneympyrästä itään päin. Syksyllä 2018 valmistui Haapasalmen sillan osuus.

Tekninen lautakunta hyväksyi 20.08.2019 katusuunnitelman Olavinkadulle Kauppatorilta Kaupungintalolle. Katusuunnitelmassa Kauppatorin viereiset kaksi ajokaistaa sijaitsevat molemmat lehmusrivien välissä ja Asema-aukiolle on vain yksi ajoliittymä.

Olavinkadun länsiosan remontti valmistui kesällä 2018. Länneestä tultiin risteykseen nyt vain yhtä kaistaa. Kesällä vilkkaan liikenteen aikaan Pitkäsillalle muodostui pitkiä jonoja.

Risteykseen teetettiin selvitys- ja suunnittelutyö, jonka tavoitteena oli laatia suositus Olavinkadun risteyksen toimivuuden parantamiseksi. Työn tuloksena ehdotettiin Olavinkadun nykyisen ajokais-tan leventämistä torin kohdalla n. yhdellä metrillä 5,5 metriin. Levennys mahdollistaa Olavinkatua kulkevan liikenteen ohittaa Sata-mapuistonkadulle etelään kääntyvän liikenteen ruuhkauttamatta liikennettä Olavinkadulla. Liikenteen simuloinnin perusteella muutoksella Olavinkadulle kerääntyvän maksimi jonon pituus on mahdollista saada puolittumaan ja ajoneuvokohtainen viivytys sillan tulosuunnalla laskemaan tarkastelussa 20-35 sekunnista 10-20 sekuntiin. Kaistan levennystyö valmistui syksyllä 2023.

Asemakaavan uudelleen valmistelua linjattiin kaupunginhallituksen, teknisen lautakunnan ja valtuustoryhmien puheenjohtajien yhteisessä iltakoulussa 14.8.2023 ja iltakoulussa 18.10.2023, jossa hyväksyttiin muistio. Iltakoulussa asemakaava-arkkitehti esitti kolme vaihtoehtoa Kauppatorin lähiympäristön liikenteen järjestämiseksi. Käydyssä keskustelussa eniten kannatusta sai vaihtoehto, jossa Seurahuoneen edessä olisi yksi ajokaista ja toinen olisi alempana lehmusrivin länsipuolella. Asema-aukion kohdalla eniten kannatusta sai nykyisen kaltainen kahden liittymän järjestely.

Valitun vaihtoehdon pohjalta teetettiin konsulttitoimistolla liikenteen toimivuusselvitys. Selvitys valmistui 31.1.2024.

Työhön kuului mm.:

- laatia suunnitelmapakettia
- tutkia ajourat, mitoitus
- selvittää riskikohdat ja keinot riskien vähentämiseksi
- liikennesimulaatio Olavinkadun risteyksestä
- laatia kustannusarvio



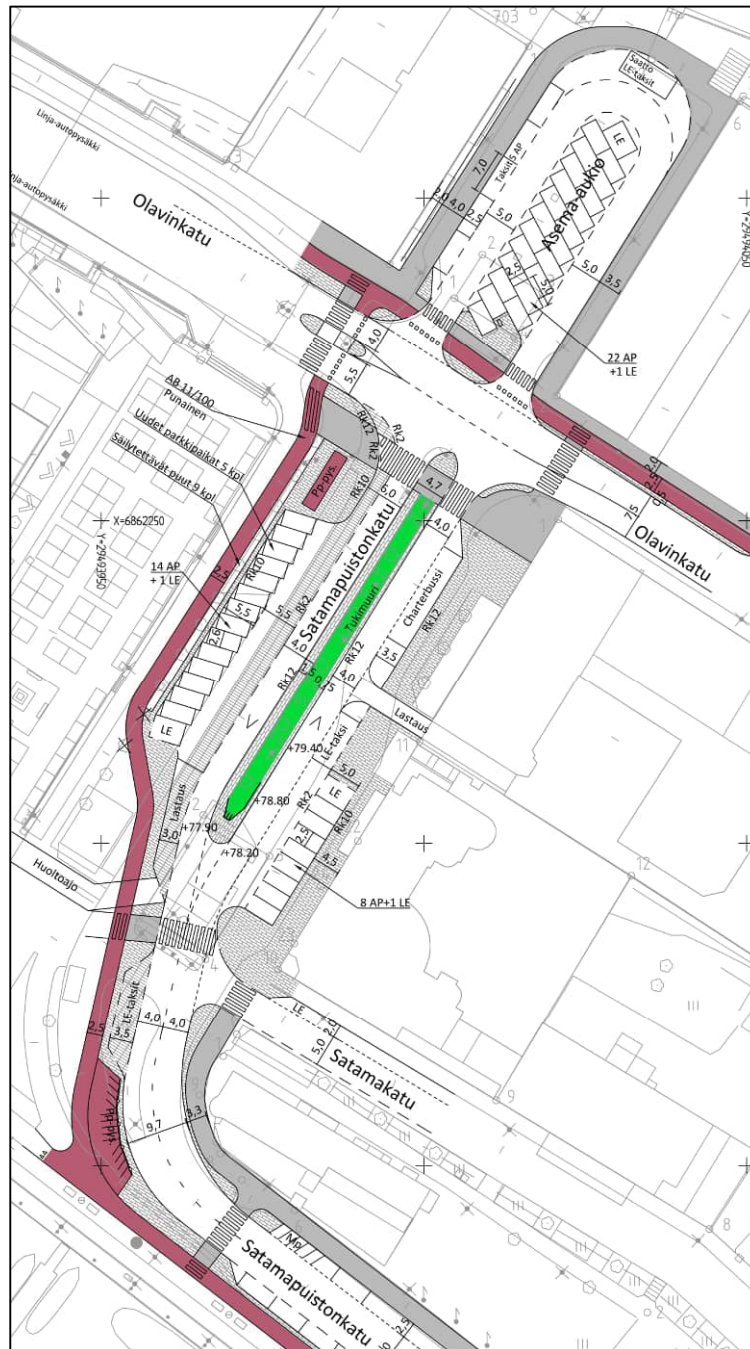


## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Simuloinneilla eri liikennemäärillä tutkittiin autoliikenteen sujuvuutta ja eri suuntien jonopituuksia Olavinkadun risteyksessä.

Liikenteen toimivuus oli simuloinnin mukaan vielä kohtuullisella tasolla myös silloin, kun autoliikennettä oli kasvatettu noin 30 % liikennelaskennasta ja pyöräilijöiden sekä kävelijöiden kokonaismäärää nostettu viisinkertaiseksi laskentaan verrattuna. Liikennejärjestelyjen voidaan tällä perusteella osoittaa toimivan riittävän hyvin.

Selvitys on selostuksen liitteenä.



Ote asemapiirroksesta, liikenteen toimivuusselvitys.







### 3 SUUNNITTELUN VAIHEET JA OSALLISTUMINEN

#### 3.1 Kaavan vireille tulo

Kauppatorin asemakaavoitus käynnistyi kaupunginhallituksen päätöksellä 6.8.2018 § 260. Kaupunginhallituksen kaavoituspäätöksen mukaan asemakaavan laatimisen yhtenä lähtökohtana on se, että kaavaa tarkistetaan siten, että Kalastajan Kojun toiminta voi jatkua nykymuotoisena nykyisellä paikallaan.

Kaavahankkeesta on laadittu Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

OAS on suunnitelma osallistumis- ja arviointimenettelystä kaavan laadinnan eri vaiheissa sekä suunnitelma kaavan vaikutusten arvioinnista. OAS sisältää mm. tiedot suunnittelualueesta ja sen sijainnista, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, ketkä ovat osallisia, kaavan laadinnan vaiheet, tiedot osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä ja valmistelijan yhteystiedot.

#### 3.2 Valmisteluvaihe

Asemakaava pääosin perustuu vuonna 2014 valmistuneeseen Olavinkadun ja Kauppatorin yleissuunnitelmaan. Yleissuunnitelmaa varten laadittiin selvityksiä, kuultiin sidosryhmiä ja pidettiin yleisöta-paamisia.

Katso myös *2.3 Suoritetut selvitykset ja 2.4.12 Katusuunnittelu*.

Kaavan valmisteluvaiheessa kaavaluonnosta on täydennetty ja korjattu tarpeen mukaan.

Satamapuistossa sijaitseva ravintola Waahto on esittänyt hakemuksen lisäalueen vuokraamiseksi ja terrassin laajentamiseksi puisto-alueelle. Tekninen lautakunta päätti 9.4.2019, että ravintola Waahton hakemus käsitellään torialueen kaavoituksen yhteydessä. Katso *2.4.13 Muut aluetta koskevat hankkeet ja suunnitelmat*. Rakennusala terrassilaajennukselle esitettiin kaavaluonnoksessa.

##### LUONNOS - päiväys 22.5.2019

Teknisen lautakunnan päätöksellä 28.5.2019 § 104 kaavaluonnos, selostus ja muu valmisteluaineisto asetettiin nähtäville ajalle 7.6.–8.7.2019. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot ja mielipiteet. Nähtävillä olosta tiedotettiin Itä-Savo lehdessä 6.6.2019 ja kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivulla.

Asemakaavasta saapui seitsemän lausuntoa ja 11 mielipidettä. Lausunnot, mielipiteet ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 5.





### 3.3 Ehdotusvaihe

#### EHDOTUS - päiväys 04.09.2019

Kaavaluonnosta on korjattu saatu palaute huomioiden kaavaehdotukseksi;

- Lisätty määräys, jonka mukaan merkittävistä ma-1 alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto Museoviranomaiselta ja alueelliselta kulttuuriympäristöviranomaiselta.
- Waahdon terassin rakennusalan muotoa on tarkennettu.
- Torirakennuksen sallittu kerrosala oli luonnoksessa 100 k-m<sup>2</sup> ja ehdotuksessa se on 120 k-m<sup>2</sup>.
- Korttelien yksi ja kaksi pohjoispuolella sijaitsevat LPA-1 ja ET-alueet on merkitty sitovan tonttijaon mukaisiksi tonteiksi. Vaatimus erillisestä tonttijaosta koko kaava-alueelle on poistettu tarpeettomana; muu kaava-alue on yleistä aluetta.

Selostusta on ehdotusvaiheessa tarkennettu mm.;

- Liikenneturvallisusselvityksen päivitys 2018 on huomioitu.
- Vaikutukset Olavinkadun risteyksen toimintaan täydennetty.

10.9.2019 § 143 tekninen lautakunta päätti palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että sataman puistoaluetta ei piennetä ja liikennealueiden käytännön toimivuus tarkistetaan.

#### EHDOTUS - päiväys 30.09.2020

Päätöksen jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu;

- Satamapuisto ja ravintola Waahto on rajattu kaava-alueen ulkopuolelle. Siten puistoon jää voimaan 16.6.2008 hyväksytty asemakaava AK722, joka ei salli terassilajennusta.
- Yleisiin määräyksiin on lisätty vaatimus sujuvan etelä-pohjois-suuntaisen jalankulkureitin järjestämisestä.
- Satamarakennuksen rakennusosalalle on lisätty tarkentava määräys, jossa erikseen mainitaan sallituksi kahvila ja terassi.
- Asema-aukion koilliskulma oli kaavaluonnoksessa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialue (ET). Alue osoitetaan katualueeksi. Entiset taksiasema ja VR:n tila puretaan ja alue asfaltoidaan. Portaat säilyvät.

Asemakaavaselistusta on ehdotusvaiheessa muutettu mm.;

- Edellä mainittuja muutoksia koskevat kohdat muutettu.
- Selostukseen on täydennetty selvitystä liikennealueiden toimivuudesta, katso 2.4.12 *Katusuunnittelu*.

Kaavaehdotus esitettiin tekniselle lautakunnalle 06.10.2020 § 169. Tekninen lautakunta päätti palauttaa ehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että; *"lautakunnan aiemman päätöksen mukaisesti Satamapuisto otetaan mukaan kaavoitettavaan alueeseen ravintolan ja sen viereisen VP merkinnällä olevan alueen osalta. Asemakaavan merkinnät ja määräykset luetteloon lisäys: Satamapuistoon VP-alueelle ei saa rakentaa tilapäisiä kaupallisia rakenteita."*



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

### EHDOTUS - päiväys 12.10.2020

Päätöksen jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu;

- Satamapuisto ja ravintola Waahto on otettu kaava-alueeseen mukaan. Yleisiin määräyksiin on lisätty kiello kaupallisille rakenteille.

Asemakaavaselostusta on muutettu;

- Edellä mainittua muutosta koskevat kohdat selostuksessa ja sen liitteissä on muutettu.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 17.11.2020 § 201.

Ehdotus oli nähtävillä 04.12.2020–15.01.2021

Nähtävänäolosta tiedotettiin lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus.

Asemakaavaehdotuksesta saapui 11 lausuntoa ja kahdeksan muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä 6.

Yhdessä muistutuksessa esitetään kaksisuuntaisen kadun sijoittamista korttelin 13 (Seurahuone) eteen. Poistuvien ajokaistojen kohdalle tehtäisiin pysäköintialue.

Yhdessä muistutuksessa esitetään myös kaksisuuntaisen kadun sijoittamista korttelin 13 (Seurahuone) eteen ja lisäksi kauppahallin rakentamista poistuvien ajokaistojen kohdalle. Muistutuksen liitteenä esitetään 2D- ja 3D-havainnekuvia.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty muistutusten johdosta muutoksia.

### EHDOTUS, päiväys 14.09.2021

Asemakaavaehdotusta on korjattu lausunnot huomioiden;

- Asema-aukion pohjoisrajaa on muutettu siten, että purettavan taksikopin kohdalle rakennettava valtatie tukimuri tulee sijaitsemaan maantiealueella.
- Lisätty yleinen määräys;  
*rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävälle alueelle soveltuvaa.*
- Lisäys vesialueen osan vl-4 määräykseen;  
*rakennuksessa saa olla enintään yksi kerros.*

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Muutokset eivät edellytä uudelleen nähtäville asettamista.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Asemakaavaehdotus, päivätty 14.09.2021, esiteltiin tekniselle lautakunnalle hyväksyttäväksi 21.09.2021 (§ 155).

Tekninen lautakunta päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi, seuraavin ohjein;

- Selvitettävä torikahvioiden siirtomahdollisuus toisaalle torialueella yhdessä torialueen kehittämishankkeessa mukana olevien tahojen kanssa.
- Selvitettävä Pitkäsillan suunnasta tulevalle liikenteelle mahdollisen erkanemiskaistan rakentaminen Matkustajasataman suuntaan käännyttäessä.
- Selvitettävä Charterbussien pysäyttämisen-/pysäköintipaikkojen sijaintimahdollisuus koskien esim. hotelli Seurahuoneen liikennettä.
- Selvitettävä hotelli Seurahuoneen taksi- ja huoltoliikenteen toimivuus, esim. tavarantoimitukset ja jätteiden noutaminen hotellin sisäpihalta porttikongin takaa.
- Lisäksi kaavaan lisätään Ravintola Waahdon terassin lisäosa, joka on ollut kahtena kesänä paikallaan tilapäisluvalla.

Päätöksen jälkeen torikahviloiden siirtomahdollisuutta on selvitetty yhdessä torialueen kehittämishankkeessa mukana olevien tahojen kanssa. Kehittämishankkeen ohjausryhmän pöytäkirjaan 13.1.2022 kirjattiin seuraava lausunto lausunto tekniselle lautakunnalle:

*"Puhuimme Heikkisen Pasin kanssa torikahviloiden sijainnista ja totesimme, että kääntämällä kahvilarakennukset toisinpäin (Puistokadun suuntaisesti) saadaan kyselyssäkin kaivattua järvinäkymää enemmän auki. Terassit saa niin Haapasalmen kuin matkustajasataman puolelle. Tämä onnistuu nykyisen kaavaehdotukseen piirretty rakennusalan mukaisesti."*

Joten asemakaavaehdotukseen ei tehdä muutoksia torikahviloiden osalta.

Olavinkadun erkanemiskaistasta ja hotelli Seurahuoneen lähiympäristön liikennejärjestelyistä on teetetty selvitykset.

Katso 2.4.12 *Katusuunnittelu* ja erilliset liitteet.

Selvitysten perusteella voidaan todeta, että Olavinkadun erkanemiskaista ja hotelli Seurahuoneen edustan liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa toimivalla tavalla niille asemakaavaehdotuksessa varatuilla alueilla. Siten, näiltä osin asemakaavaa ole syytä muuttaa.

### EHDOTUS, päiväys 14.04.2022

Asemakaavaa on muutettu; Satamapuistoon on lisätty alueen osa Ravintola Waahdon terassin laajennusta varten teknisen lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville.



Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muutokset koskevat, kuullaan erikseen.

Ravintola Waahdon terassilaajennuksen mahdollistava muutos on alueen keskeisen sijainnin ja asian kiistanalaisuuden vuoksi olennainen, joten asemakaava oli syytä asettaa uudelleen nähtäville.

Asemakaavaehdotus asetettiin nähtäville teknisen lautakunnan päätöksellä 26.4.2020 § 70.

Ehdotus oli nähtävillä 5.5.–3.6.2022. Nähtävänäolosta tiedotettiin Itä-Savo-lehdessä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla. Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot ja osallisilla oli mahdollisuus antaa muistutus.

Asemakaavaehdotuksesta saapui kahdeksan lausuntoa ja 13 muistutusta. Lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä.

Lausunnossaan rakennus- ja ympäristölautakunta ehdottaa vesialueelle sijoittuvan rakentamisen vähentämistä ja toteaa, että Satamapuistoon rakentamista tulisi tarkastella kriittisesti.

Yhdessätoista muistutuksessa vastustettiin terassilaajennusta Satamapuistoon.

Yhdessä muistutuksessa esitetään Satamapuistonkadun sulkemista ajoneuvoliikenteeltä, lukuun ottamatta huoltoliikennettä.

Kaavaehdotukseen ei ole tehty nähtävilläolon jälkeen muutoksia.

### 3.4 Hyväksymisvaihe

#### EHDOTUS, päiväys 15.8.2022

Tekninen lautakunta, päätöksellään 23.8.2022 § 124, ja kaupunginhallitus, päätöksellään 5.9.2022 § 269, hyväksyivät asemakaavaehdotuksen ja esittivät sitä valtuustolle hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.9.2022 § 64 kohdalla esityksen:

*”Satamapuisto on kaupungin keskeisiä puistoalueita, joka tulee säilyttää asukkaiden virkistysalueena. Puistoaluetta tulee kehittää ja tehdä asukkaille sekä turisteille viihtyisämmäksi. Esitän, että asemakaavaa ei hyväksytä Satamapuiston osalta, jossa kyse on Waahdon terassin laajennuksesta eli rt-1-merkintä poistetaan puistosta rt-1 (terassi 230m<sup>2</sup>, josta katettua 30 m<sup>2</sup>).”*

Kaupunginvaltuuston päätöksen laillisuutta selvitellessä todettiin menettelyvirhe, joka liittyy maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämän vuorovaikutteisuuden laiminlyöntiin. Kaupunginhallitus otti valtuuston päätöksen käsittelyyn. Tehdyn päätöksen selostusosassa todettiin, että valtuuston tulee korjata kaavan hyväksymispäätöstään niin, että MRL:n mukainen vuorovaikutusmenettely turvataan





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

ja kaava palautetaan valmisteltavaksi, eli käytännössä asetetaan uudelleen nähtäville. Päätöksellään 17.10.2022 § 327 kaupunginhallitus päätti jättää täytäntöön panematta kaupunginvaltuuston tekemän päätöksen 26.9.2022 § 64 ja esitti asiaa uudelleen kaupunginvaltuustolle.

Kaupunginvaltuusto (14.11.2022 § 93) päätti palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi. Lisäksi kaavan uudelleen valmistelua päätettiin linjata kaupunginhallituksen, teknisen lautakunnan ja valtuustoryhmien puheenjohtajien yhteisessä iltakoulussa.

Iltakoulu järjestettiin 14.8.2023 ja iltakoulussa 18.10.2023 hyväksyttiin muistio.

Iltakoulussa asemakaava-arkkitehti esitti kolme vaihtoehtoa Kauppatorin lähiympäristön liikenteen järjestämiseksi ja vaihtoehtoisia sijainteja kahviloille. Katso *2.4.14 Tutkitut vaihtoehdot*

Käydyssä keskustelussa eniten kannatusta sai vaihtoehto, jossa torin ja Seurahuoneen välissä ajokaistat sijaitsevat lehmusrivin eri puolilla. Asema-aukion kohdalla eniten kannatusta sai nykyisen kaltainen kahden liittymän järjestely. Kahvilarakennuksen osalta pidettiin tärkeänä, ettei näkymiä peitetä.

### EHDOTUS, päiväys 15.3.2024

Iltakoulun jälkeen asemakaavaehdotusta on muutettu:

- Hotelli seurahuoneen edustalta torialue on muutettu katualueeksi. Siten Satamapuistonkadun kaksi ajokaistaa voidaan sijoittaa lehmusrivin molemmin puolin.
- Kahvilarakennusten kohdalle merkitty rakennusala (tr-2) on muutettu muotoon; *rakennusala, jolle saa sijoittaa torikahviloita ja wc-tilat torimyyjille*. Rakennusoikeutta on lisätty, ollen nyt 100 k-m<sup>2</sup>.
- Lisätty yleinen määräys; *Satamapuistoon (VP) rakennusalan (rr-1) ulkopuolelle ei saa tehdä pysyvää eikä väliaikaista terassia*.
- Vesialueelle (W) sallittua rakentamista on vähennetty ja tarkennettu.

Asemakaavaan tehdyt muutokset ovat siinä määrin olennaisia, että asemakaava on syytä asettaa uudelleen nähtäville.

Teknisen lautakunnan päätöksellä kaavaehdotus, selostus ja muu aineisto asetettiin nähtäville ajalle 3.4.2024-3.5.2024.

Ehdotuksesta pyydettiin lausunnot. Kunnan jäsenillä ja osallisilla oli tilaisuus esittää mielipiteensä asiassa (muistutus). Nähtävillä olosta tiedotettiin Savonmaa-lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla ja net-tisivulla.

Asemakaavaehdotuksesta saapui yhdeksän lausuntoa ja yhdeksän muistutusta. Saapuneet lausunnot, muistutukset ja niihin laaditut vastineet ovat selostuksen liitteenä hyväksymisvaiheessa.



### EHDOTUS HYVÄKSYTTÄVÄKSI, 2024

Asemakaavaehdotusta on nähtävilläolon jälkeen korjattu, saatu palaute huomioiden;

- Torin pohjoiskulmassa sijaitsevan rakennusalan tr-3 rakennusoi-keutta on lisätty 130→150 k-m<sup>2</sup>.  
(tr-3 = Rakennusala, jolle saa sijoittaa torin toimintaan liittyviä ti-  
loja, kuten ravintola- ja kahvilatiloja sekä yleisiä tiloja).  
Alueella nykyisin toimiva yrittäjä esitti muutosta muistutukses-  
saan. Perusteena on, että tilaa tarvitaan asiakaspaikkojen, keit-  
tötoimintojen ja henkilöstötilojen asiallisesti järjestämiseksi.

Jos kaavaehdotusta on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville, se asetetaan uudelleen nähtäville. Uudelleen nähtäville asettaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos muutokset koskevat vain yksityistä etua ja niitä osallisia, joita muu-  
tokset koskevat, kuullaan erikseen.

Muutoksia tehtäessä on huomioitu saapunut palaute. Muutokset ovat asemakaavalle asetettujen tavoitteiden mukaisia. Muutoksen vaikutusten vähäisyys huomioiden, muutokset eivät ole maan-  
käyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennai-  
sia. Näin ollen, muutokset eivät edellytä ehdotuksen uudelleen näh-  
täville asettamista.

Tekninen lautakunta ja kaupunginhallitus esittävät asemakaavaeh-  
dotuksen hyväksymistä valtuustolle. Valtuusto hyväksyy asemakaa-  
van.

Valtuuston hyväksymispäätös julkaistaan julkisten kuulutusten il-  
moitustaululla sekä tarpeen vaatiessa muulla kunnan päättämällä  
tavalla. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan myös Etelä-Savon  
ELY-keskukselle ja muistutuksen tehneille, jotka ovat sitä kirjalli-  
sesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

### **3.5 Muutoksenhaku**

Kaavan hyväksymistä koskevaan valtuuston päätökseen saa hakea  
muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten, kuin kuntalaissa sää-  
detään. Muutoksenhakua voi hakea 30 vuorokauden kuluessa siitä,  
kun päätöksen katsotaan kuntalain 140 §:n mukaisesti tulleen kun-  
nan jäsenen tietoon.

Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla  
vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### **3.6 Voimaantulo**

Asemakaava tulee voimaan, kun lainvoimaisesta hyväksymispää-  
töksestä on kuulutettu kaupungin ilmoitustaululla ja nettisivuilla.



Jos kunnanhallitus on maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla määrännyt kaavan osan tulemaan voimaan ennen kuin hyväksymispäätös on saanut lainvoiman, kuuluttaminen voidaan tehdä välittömästi määräyksen antamisen jälkeen.

### 3.7 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osallisia ovat esimerkiksi;

- Maanomistajat, vuokralaiset, naapurit ja kaupungin asukkaat
- Kaupungin viranomaiset:
  - ~ ympäristö- ja rakennusvalvonta
  - ~ Savonlinnan Vesi
  - ~ kunnallistekniset palvelut
  - ~ Savonlinnan yritystilat Oy
- Muut viranomaiset:
  - ~ Etelä-Savon maakuntaliitto
  - ~ Etelä-Savon ELY-keskus
  - ~ Pohjois-Savon ELY/liikenne
  - ~ Riihisaari – Savonlinnan museo
  - ~ Museovirasto
  - ~ Väylävirasto
  - ~ palo- ja pelastusviranomainen
  - ~ terveydensuojeluviranomainen
  - ~ Senaatti-kiinteistöt
- Yhdyskuntatekniikka:
  - ~ BLC Oy, Sonera Oy, Telia Oyj
  - ~ Järvi-Suomen Energia Oy, Suur-Savon Sähkö Oy

Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja asemakaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoi-  
tukseen.



### 3.8 Yhteystiedot

Kaupungin kuulutukset:

<https://www.savonlinna.fi/kuulutukset/>

Nähtävänäoloaikoina materiaali on tarkasteltavissa ja ladattavissa:

<https://www.savonlinna.fi/asukas/kaavoitus>

Savonlinnan toimielinten pöytäkirjat:

[https://savonlinna.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting\\_handlers&id=](https://savonlinna.oncloudos.com/cgi/DREQUEST.PHP?page=meeting_handlers&id=)

Nähtävänäoloaikana kaavaluonnoksesta tai ehdotuksesta on mahdollisuus antaa mielipide sähköpostilla tai kirjeellä osoitteeseen:

[kaavoitus@savonlinna.fi](mailto:kaavoitus@savonlinna.fi)

tai

Savonlinnan kaupunki  
kaavoituspalvelut  
Olavinkatu 27  
57130 Savonlinna

#### Kaavanlaatija

Pasi Heikkinen  
asemakaava-arkkitehti  
[pasi.heikkinen@savonlinna.fi](mailto:pasi.heikkinen@savonlinna.fi)  
+35844 417 4666  
Savonlinnan kaupunki  
kaavoituspalvelut  
Olavinkatu 27  
57130





## 4 KAAVARATKAISU, SEN PERUSTELUT JA VAIKUTUKSET

### 4.1 Kaavaratkaisu

Voimassa oleva asemakaavatilanne on osin vanhentunut ja poikkeaa monilta osin rakennetusta nykytilanteesta.

Kauppatorin vieressä kahden ajokaistan poistaminen ja kaistojen välissä sijaitsevan kahvilarakennuksen purkaminen mahdollistaa kadun linjaamisen uudelleen. Kauppatorin reunalle vapautuu tilaa, mm. uudelle tapahtumatorille, uudelle torirakennukselle, invataksille, lastaukselle ja jätehuollolle. Muutos mahdollistaa myös hotellin edustan kehittämisen.

Rakennukset kauppatorin alueella alkavat olla käyttöikänsä päässä. Asemakaavalla osoitetaan rakennusalat pysyville rakennuksille.

Kaavassa osoitetaan vesialueelle rakentaminen.

Suojelumerkinnot päivitetään.

Kaavamerkinnät käyvät ilmi asemakaavakartasta.

#### Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 5,8 ha, mistä maata 2,3 ha.

Asemakaavan mitoitus esitetään tarkemmin hyväksymisvaiheessa selostuksen liitteenä olevassa asemakaavan seurantalomakkeessa.

### 4.2 Rakennuskorttelialueet

Kaavamuutosalueelta poistetaan rakennuskortteleita.

Liikerakennusten kortteli 42 Asema-aukiolla muutetaan katualueeksi. Paikalla ollut kioski on jo purettu ja alue on pysäköintikäytössä.

Liikerakennusten kortteli 51 ajokaistojen välistä poistetaan. Toiminnan jatkuminen kahvilarakennuksessa (Cafe Sataman Sydän) vaatisi saneerauksen, jonka toteuttaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Rakennus on lisäksi liikenteellisesti ja korkeusasemansa vuoksi hankalassa paikassa. Purkamalla rakennus katua voidaan linjata uudelleen ja torialueen käyttö tehostuu. Hakemus rakennuksen purkamiseksi jätetty 16.4.2024.

Kauppatorin eteläpuolelta poistetaan liikerakennusten kortteli 52. Alue on nyt vesialuetta ja tarpeellinen laivaliikenteelle. Rakennuskorttelille ei ole tarvetta.

Rantakadun ja laiturin välissä sijaitseva liikerakennusten kortteli-alue 50 muutetaan Satamatoimintojen alueeksi ja paikalla sijaitsevalle satamarakennukselle merkitään rakennusala.



### 4.3 Torialueet

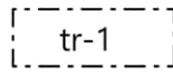


Tori

Kauppatorin vieressä kahden ajokaistan poistaminen ja kaistojen välissä sijaitsevan kahvilarakennuksen purkaminen mahdollistaa kadun linjaamisen uudelleen. Kauppatorin reunalle vapautuu tilaa, mm. uudelle tapahtumatorille, uudelle torirakennukselle, invataksille, lastaukselle ja jätehuollolle.

Torin monikäyttöisyyttä parannetaan; torin laajennus sekä kelluva esiintymislava mahdollistavat monenlaisten tapahtumien järjestämisen samaan aikaan kun torin myyntipaikat ovat käytössä.

Kauppatorin itäreunalle on sijoitettu rakennusala torirakennusta varten (tr-1). Alustavasti rakennusosalalle on suunniteltu torirakennusta, johon sijoitettaisiin torivalvojan tila, varasto ja WC-tilat asiakkaille.

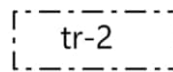


*Rakennusala, jolle saa sijoittaa torin toimintaa varten tarvittavia yleisiä tiloja, kuten huolto-, valvonta- ja WC-tiloja sekä teknisiä tiloja.*

Rakennusoikeutta rakennusosalalle osoitetaan 100 k-m<sup>2</sup>.

Havainnepiirroksessa (llite 8) on esitetty alustava sijainti torin lastauspaikalle. Lastauspaikan viereen on tarkoitus sijoittaa osin maanalaisia jätesäiliöitä torimyyjien käyttöön. Sijainnit esitetään tarkemmin myöhemmin laadittavassa katusuunnitelmassa. Sijaintiin vaikuttaa mm. maanalaisten viemäri- ja vesiputkien sijainti.

Torikahviloille osoitetaan uudessa kaavassa rakennusala nykyiselle paikalle torin eteläosaan. Tämä mahdollistaa pysyvän rakennuksen rakentamisen. Rakennusosalalle osoitetaan rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>.



*Rakennusala, jolle saa sijoittaa torikahviloita ja wc-tilat torimyyjien käyttöön. Kerrosalaan laskettavan tilan lisäksi rakennusosalalle saa sijoittaa katettua ja lasitettua tilaa enintään 140 m<sup>2</sup>.*

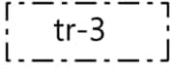
Nykyiset torikahvilat ovat irrallisia torimyyntirakennelmia ja -kojuja, joihin ei vaadita rakennuslupia. Torikahvilat ovat toimineet säännöllisesti uusittavilla vuokrasopimuksilla. Tällä hetkellä kolmen myyntikojun pinta-ala on yhteensä noin 38 m<sup>2</sup> ja lasitettua asiakastilaa on noin 120 m<sup>2</sup>.

Torin pohjoiskulmassa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoalue. Alueella sijaitsee ravintola. Uudessa asemakaavassa puisto muutetaan torialueeksi. Alueelle sijoitetaan rakennusala



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

torirakennusta varten (tr-3). Merkintä sallii esimerkiksi ravintolan sijoittamisen.

 *Rakennusala, jolle saa sijoittaa torin toimintaan liittyviä tiloja, kuten ravintola- ja kahvilatiloja sekä yleisiä tiloja.*

Rakennusoikeutta rakennusosalalle osoitetaan 150 k-m<sup>2</sup>.

Katualuetta levennetään nykyisen kalaravintolarakennuksen kohdalle rakennettavaa jalankulkuluiskaa varten.

Torialueita koskeva yleinen määräys;

*Torialueelle saa sijoittaa pysyviä rakennuksia vain merkityille rakennusaloille.*

*Torialueelle rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa kesäajaksi torin toimintaan liittyviä rakennuksia, kuten kioskirakennuksia, kukin kooltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup>.*

Myös katualueille on mahdollista sijoittaa väliaikaisia rakennuksia, kuten kioskeja.

Kauppatorin länsireuna on tarkoitus muuttaa oleskelu- ja jalankulkualueeksi. Rannassa on nykyisin neljä kojua, joissa sijaitsevat torimyyjien ja asiakkaiden WC-tilat, torivalvojan tila, varasto mm. toripöytiä varten sekä kaksi kalakojua. Torialueella on myös Pahka- ja Kukkakioski. Näille rakennuksille ei merkitä rakennusaloja ja ne on tarkoitus poistaa.

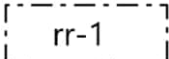
### 4.4 Puistoalueet

Satamapuiston länsiosan käyttötarkoitus ei muutu;

 *Puisto.*

Puiston rajoja tarkennetaan rakennetun tilanteen mukaiseksi.

Puiston länsiosaan, ravintola Waahdon kohdalle on merkitty;

 *Rakennusala, jolle saa sijoittaa ravintolan.*

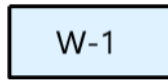
Rakennusosalalle merkitään kerrosluku I ja rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>, kuten on poistuvassa kaavassa. Poistuvassa kaavassa rakennusosalalle sallitaan ympäristöön soveltuvia liike- ja palvelurakennuksia. Rakennusoikeutta on käytetty 222 k-m<sup>2</sup>.

Yleinen määräys:

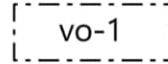
*Satamapuistoon (VP) rakennusalan (rr-1) ulkopuolelle ei saa tehdä pysyvää eikä väliaikaista terassia.*



## 4.5 Vesialueet

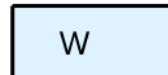


*Vesialue, joka on tarkoitettu matkustajasataman käyttöön.*

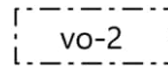


*Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita.*

Kauppatorin länsipuoliselle vesialueelle on voimassa olevassa asemakaavassa (kl-1) sallittu laitureita sekä ravintola- ja paviljonkitiloja rajoittamaton määrä. Uudessa kaavassa määräyksiä tarkennetaan.

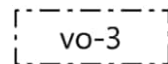


*Vesialue.*



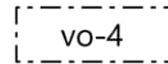
*Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa:*

- venelaitureita*
- myyntikojun, laajuudeltaan enintään 20 k-m<sup>2</sup>*
- kattamattoman terassin, laajuudeltaan enintään 100 m<sup>2</sup>.*



*Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvan esiintymislavan.*

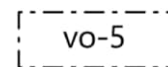
*Esiintymislavan seinien tulee olla kirkasta väritöntä lasia.*



*Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa:*

- venelaitureita*
- ravintolalaivan*
- kelluvan ravintolalautan, pinta-alaltaan enintään 240 m<sup>2</sup>.*

*Lautalle saa sijoittaa kerrosalaan luettavaa tilaa enintään 80 k-m<sup>2</sup> sekä katettua ja lasitettua tilaa enintään 80 m<sup>2</sup>.*



*Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita sekä katetun ja lasitetun terassin.*

Ravintolalaivojen kokoa ei ole rajoitettu. Uusi kaava ei estä nykyisen kelluvan ravintolan toiminnan jatkumista nykyisellä paikalla.

Kaava sallii torin länsipuolelle nykyisen kaltaiset asiointilaiturit. Ne voivat olla kelluvia tai kiinteitä pohjaan perustettuja.

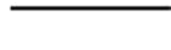
Vesialueelle sijoittuvat myyntikoju ja terassit voivat olla kelluvia tai pohjaan perustettuja.

Tori- ja vesialueen omistajana kaupunki voi sopimuksilla tarkemmin määritellä alueelle sijoittuvien toimintojen ominaisuudet, ehdot ja ajallisen keston.





## 4.6 Kadut ja liikenne

 *Katu.*

Asemakaavalla osoitetaan katualueet mutta ei määrätä katualueiden sisäisistä järjestelyistä. Torin länsipuolella ajokaistojen välissä sijaitsevat kivirakenteet ja puut on kuitenkin merkitty säilytettäväksi (s-1).

Selostuksen liitteenä on havainnepiirros (liite 8) ja liikenteen toimivuusselvitys (liite 10), missä esitetään asemakaavan mahdollistama järjestely. Ne eivät kuitenkaan ole sitovia. Niiden pohjalta voidaan laatia katusuunnitelmat ja toteutussuunnitelmat.

Asemakaavan toteutuessa Kauppatorin vierestä kaksi reunimaista ajokaistaa poistetaan. Ajokaistojen poistaminen ja kaistojen välissä sijaitsevan kahvilarakennuksen purkaminen mahdollistaa kadun linjaamisen uudelleen. Kauppatorin reunalle vapautuu tilaa, mm. uudelle tapahtumatorille, uudelle torirakennukselle, invataksille, lastaukselle ja jätehuollolle. Muutos mahdollistaa myös hotellin edustan kehittämisen. Samalla Satamakadun risteysalue saadaan selkeämmäksi ja turvallisemmaksi.

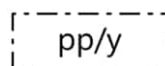
Asema-aukio Olavinkadun pohjoispuolella säilyy kokonaisuudessaan katualueena ilman yksityiskohtaisempia kaavamerkintöjä. Kortteli 42 poistetaan Asema-aukiolta.

Asema-aukion pohjoisreunalta on purettu entiset VR:n odotustila ja taksiasema. Aukiota on laajennettu entisen taksiaseman kohdalle. Asemakaavamuutoksella laajennettu alue muutetaan rautatiealueesta katualueeksi.

Yleinen määräys;

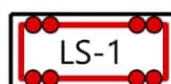
*Jalankulkijoille ja pyöräilijöille on järjestettävä sujuvat ja turvalliset reitit Asema-aukiolta Matkustajasatamaan.*

Haapasalmenraitti;

 *Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu silta.*

## 4.7 Satama-alue

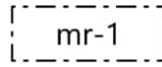
Satama-alueeksi on merkitty laiturialue ja jalankulkualue laiturin vieressä sekä Satamapuistonkadun kohdalla pyörätie.

 *Satama-alue, matkustajasatama.*

 *Aluen osa, joka on varattu jalankululle ja polkupyöräilylle sekä toritoiminnoille.*



Olemassa oleva satamarakennus on merkitty:



*Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkustajasataman toimintaan liittyviä*

*- yleisiä tiloja*

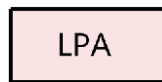
*- liiketiloja, kuten kahvilan.*

*Alueelle saa sijoittaa kattamattoman terassin.*

Rakennusoikeutta on osoitettu 100 k-m<sup>2</sup>.

#### 4.8 Pysäköinti

Korttelin 1 ja radan välinen alue on voimassa olevassa asemakaavassa katualuetta. Alue on ollut vuosikymmeniä korttelin 1 käytössä ja alueesta on kaupungin kanssa vuokrasopimus. Kaavamuutoksella käyttötarkoitus muutetaan ja rajat tarkistetaan.



*Autopaikkojen korttelialue.*

(1)

*Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.*

Asemakaavaan päivitetään Rantakadun länsipuolisen pysäköinti-alueen rakennettu tilanne.



*Yleinen pysäköintialue.*

Havainnepiirroksessa (liite 8) ja liikenteen toimivuusselvityksessä (liite 10) on alustavasti esitetty pysäköintipaikat asemakaavamuutosalueella. Pysäköintipaikkojen määrä ja sijainnit tarkentuvat katusuunnitelmissa.

Autopaikat havainnepiirroksessa (liite 8):

	nykytilanne	tuleva tilanne
Asema-aukio	27	23
Korttelin 13 edusta	12	7
Kauppatorin itäreuna	15	14
Satamapuistonkatu	27	27
Eteläosa	47	47
Yhteensä	128	118

Lisäksi alueelle on luonnosteltu kolme tilavampaa pysäköintipaikkaa, jotka soveltuvat palveluautoille sekä lyhytaikaisiksi jättö- ja noutopaikoiksi myös muille käyttäjille; Asema-aukion pohjoisosaan, Kauppatorin kaakkoiskulmaan ja hotellin edustalle.

Lukemissa eivät ole mukana taksipaikat asema-aukiolla. Alustavien suunnitelmien mukaan Asema-aukion länsisivulla tulisi olemaan viisi taksipaikkaa. Nykytilanteessa taksipaikat sijaitsevat aukion koilliskulmassa.



## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Kauppatorin itäreunalle mahtuu noin 14 autopaikkaa, jos autopaikkoja siirretään pohjoiseen ja riviä tiivistetään muuttamalla ruutujen kulmausta.

Satamakadulla on nyt pysäköintipaikkoja molemmin puolin katua. Kadun länsipäässä pohjoisreunalla on liikuntaesteisille osoitettu autopaikka, joka voidaan säilyttää.

Rantakadulla satamarakennuksen rakennusala on laajennettu siten, että nykyisen rakennuksen eteläpuolelle voidaan sijoittaa kahvilaterassi. Tällöin poistuisi enintään neljä autopaikkaa.

Satamapuistonkadun pohjoisreunalla on nykytilanteessa yhdeksän pysäköintipaikkaa mopoille ja moottoripyörille. Niihin ei ole tulossa muutosta.

Ravintola Perlina di Castellon edustalle on tarkoitus sijoittaa linja-autoille nouto- ja jättöpaikka. Rantakadun viereisellä pysäköintialueella on nykytilanteessa paikkoja linja-autojen pitkäaikaisempaan pysäköintiin, eikä niitä ole tarkoitus muuttaa.

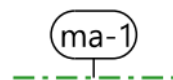
Kaupunki voi osoittaa pysäköintipaikkoja myöhemmin rajattujen ryhmien käyttöön esim. torikauppiaille, asiakkaille, viereisille kortteleille, liikuntaesteisille tai sähkölatauspisteiksi. Myös pysäköintiaikoja voidaan rajoittaa.

Katumuutokset mahdollistavat lastauspaikan sijoittamisen kadun varteen torialueen reunalle, jolloin tavaratoimituksia voidaan tehdä myös toriaikana.

Kaavamuuotosalueen rakennuksille ei aseteta autopaikkavaatimuksia. Autopaikat lähiympäristössä on tarkoituksenmukaisempi säilyttää yleisessä käytössä.

### 4.9 Rakennettu kulttuuriympäristö

Asemakaavamuuotosalue, Asema-aukiota lukuun ottamatta, merkitään aluemerkinällä ma-1. Rajaus noudattaa pääpiirteittäin Museoviraston valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) rajausta.

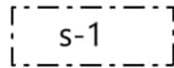


*Kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti merkittävä alue.*

*Maiseman ja rakennetun kulttuuriympäristön osatekijöitä, kokonaisuutta ja ominaispiirteitä ei saa heikentää.*

*Merkittävistä alueelle kohdistuvista toimenpiteistä on pyydettävä lausunto museoviranomaiselta ja alueelliselta kulttuuriympäristöviranomaiselta.*

Kauppatori ja sen itäpuolella sijaitsevien ajokaistojen välinen kivi-muuri merkitään suojeltaviksi.



*Suojeltava alueen osa.*

*Torin ja kivirakenteiden korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että niiden kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

Määräyksessä mainituilla kivirakenteilla tarkoitetaan Kauppatorin länsireunan laituria ja portaita, itä- ja pohjoisreunan muuria ja siihen liittyviä portaita sekä lehmusriviä kiertävää muuria ajokaistojen välissä. Purettavan entisen käymälärakennuksen kohdalta muuria on purettava noin kymmenen metriä.

Kaava-alueella ei ole historiallisesti tai rakennustaiteellisesti merkittäviä rakennuksia.

Asemakaava toteuttaminen edellyttää Kauppatori-kadun ajokaistojen välissä sijaitsevan rakennuksen purkamisen (Cafe Sataman Sydän). Hakemus rakennuksen purkamiseksi jätetty 16.4.2024.

Torin pohjoisosassa kaavan toteuttaminen edellyttää paikalla väliaikaisella rakennusluvalla olevan ravintorakennuksen purkamisen (Kalastajan Koju).

Kaavamutoksessa ei osoiteta rakennusaloja torin länsireunalla sijaitseville neljälle kojulle, eikä pahka-kukkakojulle torin kaakkoiskulmassa.

#### 4.10 Maisema- ja kaupunkikuva

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia kaukomaisemaan. Tärkeimmät puurivit merkitään säilytettäväksi. Toteuttaminen ei edellytä muutoksia esimerkiksi torin rajaukseen. Kaava-alueen maanpinta on tarkoitettu säilyttämään nykyisessä tasossa. Matkustajasatama on hiljattain saneerattu ja asemakaavaan päivitetään rakennettu tilanne.

Asemakaavan tavoitteena on torin yleisilmeen parantaminen; alueelle sallittaville rakennuksille osoitetaan pysyvä paikka, jotta ne voidaan tehdä pitkälle tulevaisuuteen investoiden ja laadukkaasti. Muualle rakentaminen erikseen kielletään. Tällä estetään väliaikaisiksi tarkoitettujen, mutta helposti ympärivuotisiksi ja pitkäaikaisiksi jäävien rakennusten tekeminen alueelle.

Merkittävä vaikutus maisemaan on Kauppatori -kadun kaistojen välissä sijaitsevan rakennuksen (Cafe Sataman Sydän) purkamisella. Kahvila voidaan purkaa myös nykyisen asemakaavan voimassa ollessa. Hakemus rakennuksen purkamiseksi jätetty 16.4.2024.

Uusille torirakennuksille on merkitty rakennusalat keskeisille paikoille toriaukiolle, mikä asettaa vaatimuksia rakennusten arkkitehtuurille.





## KAUPPATORI JA MATKUSTAJASATAMA

Torin pohjoiskulmaan, sillan kupeeseen lisätään uusi rakennusala, jolle voidaan sijoittaa pysyvä rakennus. Rakennusala on osittain paikalla nyt sijaitsevan ravintolan kohdalla.

Kauppatorin länsirannassa olevat ympärivuotiset kojut poistetaan, mikä muuttaa torin julkisivukuvaa lännestä ja avaa näkymät torilta Puistokadun suuntaan.

Kaksi puuriviä torin itäpuolella on merkitty kaavassa säilytettäväksi. Selostuksen liitteenä olevassa havainnekuvassa (liite 8) on esitetty mahdollisia sijainteja istutettaville puille tai pensaille. Pensaita tai pienempiä puita voidaan sijoittaa myös suurissa ruukuissa.

Yleinen määräys:

*Rakentamisen tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkeatasoista ja valtakunnallisesti merkittävälle alueelle soveltuvaa.*

### 4.11 Luonnonympäristö

Kaavamuuotosalueella, tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää luonnonympäristöä.

Kauppatorin itäpuolella olevat kaksi lehmusriviä merkitään;

- Säilytettävä/istutettava puu.

Asemakaavalla on vaikutusta alueen puustoon;

- Kadun uuden linjauksen toteuttaminen edellyttää Cafe Sataman Sydämen eteläpuolella olevan suuren lehmuksen poistamisen.
- Satamapuistonkadun ja Kauppatorin liittymässä olevat kaksi pylväshaapaa mahdollisesti poistetaan.
- Uuden torirakennuksen ja huoltoalueen toteuttaminen edellyttää läntisen lehmusrivin neljän eteläisimmän puun poistamista. Muutkin lehmukset samassa rivissä ovat nykytilanteessa ahtaassa paikassa, eikä niillä ole päällystämätöntä maanpintaa ympärillä.

### 4.12 Yhdyskuntatekninen verkosto

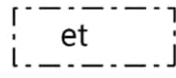
Alueella on valmis yhdyskuntatekninen verkosto. Kaavan toteuttaminen edellyttää verkostoon muutoksia.

Nykyisen Kalastajan Kojun lasitetun terrassin alla sijaitsee kaukolämpöputki. Uuden rakennuksen tekeminen edellyttää putken siirtämistä.

Uuden torirakennuksen rakennusalan eteläreunalla sijaitsee painejätevesiviemäri. Rakennuksen toteuttaminen mahdollisesti edellyttää viemäriin siirtämistä.



Pilssiveden pumppausasema merkitään;

 et Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

Vesialueelle sijoittuvat kelluvat ravintolat ja myyntikojut voidaan yhdistää vesi- ja viemäriverkkoon. Vesialueella kelluva Opera Grill on nykyäänkin yhdistetty vesi- ja viemäriverkkoon.

Arvio asemakaavan toteuttamisen kustannuksista, katso 6.1 Kustannukset.

#### 4.13 Tonttijako

Korttelin 1 pohjoispuolelle muodostettavasta LPA-alueesta muodostetaan tontti. Tonttijako on tarkoitus hyväksyä asemakaavan yhteydessä.

③4 Sitovan tonttijaon mukainen tontti ja numero.

#### 4.14 Nimistö

Osa-alueiden nimiä muutetaan;

- Olavinkadun pohjoispuolella oleva katualueen osa on nykyisin nimeltään *Kauppatori*. Aukion uusi nimi on *Asema-Aukio*.
- Olavinkadun ja Satamapuistonkadun yhdistävä katu kaavamuutosalueella on nykyisin nimeltään *Kauppatori*. Uusi nimi on *Satamapuistonkatu*.
- *Matkustajasatama* -nimi merkitään satama-alueen nimeksi. Aikaisemmin nimi ei ole ollut asemakaavoissa.

Nykytilanteessa nimi *Kauppatori* viittaa varsinaisen torin lisäksi aukioon Olavinkadun pohjoispuolella sekä katuosuuteen Olavinkadulta Satamakadun risteykseen. Nimimuutoksilla *Kauppatori* kolme kohdetta erotetaan nimeämällä *Asema-aukio* ja jatkamalla nimi *Satamapuistonkatu* Olavinkadulle saakka.

Muutoksilla nimistöä muutetaan selkeämmäksi. Osoitetietojen tarkkuus paranee ja vältetään tilanne, että osoitteistossa ja kartoissa on useampia kohteita samalla nimellä.

Kaduilla pääsääntöisesti on oma erillinen nimensä, joten tilanne muutetaan yleisen käytännön mukaiseksi. Kulkuväylän nimen on hyvä sisältää jokin kulkuväylään viittaava sana, kuten katu.

Torialueella ja sen länsipuolella vesialueella sijaitseville rakennuksille tarvitaan osoitteet ja osoite *Kauppatori* on tarkoituksenmukaisinta varata niille.

Haapasalmi Oy:n varsinainen osoite (Olavinkatu 40) pysyy, mutta rinnakkaisosoite muuttuu. Kiinteistö Oy Kaurosenlinnan varsinainen osoite muuttuu, mutta rinnakkaisosoite (Satamakatu 13) säilyy.



*Kauppatori* osoitteena säilyy muuttuvien osoitteiden välittömässä läheisyydessä, joten vanhaa osoitetta käyttävä ei suunnista kauas harhaan.

#### 4.15 Haitallisten ympäristövaikutusten torjunta

Asemakaavasta ei aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia.

Kesäaikana ydinkeskustassa Kauppatorin ja matkustajasataman alueella on nykyäänkin varsin vilkasta ja tavoitteena on vielä lisätä alueen vetovoimaa ja asiakasmääriä. Alueen keskeinen sijainti huomioon ottaen alueen toimintojen aiheuttama vaikutus äänimaiseen ei tule olemaan kohtuuton.

Alueen toimintoja koskevat kaupungin ympäristönsuojelumääräykset, mm. melua koskevat kohdat 27–29 §. Noudatettava on myös myös valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaisia melutason ohjearvoja.

Rantaan ja veden päälle sijoituvia toimintoja koskevat ympäristönsuojelumääräykset ja jätehuoltomääräykset ja sekä ao. lait ja asetukset.

#### 4.16 Tulvariskit

Torin eteläosassa kahviloiden kohdalla maanpinta on tasossa noin +77,0 (NN). Torin pohjoisosassa ravintolarakennuksen lähistöllä maanpinta on nykyään tasossa +77,5 ja kadun varteen sijoittuvan torirakennuksen kohdalla noin +77,7. Rakennusten lattiapinnat on hyvä sijoittaa lähelle torin tasoa esteettömyyden sekä tavaraliikenteen vuoksi. Tästä syystä rakentamiselle ei aseteta rakennusjärjestyksen suositusten mukaista alinta sallittua rakentamiskorkeutta.

Yleinen määräys:

*Rakennettaessa korkeusaseman +78,00 (NN) alapuolelle tulvien aiheuttamia haittoja on estettävä ennakoita rakenteellisin keinoin.*

Torialueelle on tarkoitus sijoittaa uusia maan alle upotettavia jäteastioita. Torilla on sähkökeskuksia tulvariskialueella.

Vesialueelle on mahdollista rakentaa myyntikoju.



## 5 SUHDE MUUHUN SUUNNITTELUUN

### 5.1 Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Asemakaavamuutoksella:

- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.
- Kaavamuutoksella edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Asemakaavalla on merkittävä vaikutus kansalliseen kulttuuri- tai luonnonperintöön. Kulttuuriympäristöt muuttuvat varsinkin talousteen, elinkeinoelämään ja väestönkehitykseen liittyvien muutosten seurauksena. Rakennetun ympäristön vajaakäyttö tai käytön puute ovat suurimpia haasteita kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämiselle. Rakennetun ympäristön kehittämisellä edistetään kulttuuriympäristön monimuotoisuutta ja ajallista kerroksellisuutta. Alueen merkitys kaupungin identiteetille ja vahvuuksiin perustuvalla elinkeinoelämälle sekä asukkaiden viihtyisyydelle turvataan.

### 5.2 Maakuntakaava

- Alue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen sekä keskusta- toimintojen aluetta.
- Asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan suunnittelu- määräysten kanssa
- Asemakaavassa on huomioitu valtakunnallisesti arvokas kohde Olavinlinna, Kyrön- ja Haapasalmen kulttuurimaisema.

### 5.3 Yleiskaava

Yleiskaavan tarkoituksena on kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavassa esitetään tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitetaan tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen kaavoituksen ja muun suunnittelun sekä rakentamisen ja muun maankäytön perustaksi.

Kaavamuutos on voimassa olevan Ydinkeskustan osayleiskaavan sekä valmisteilla olevan Strategisen yleiskaavan tavoitteiden mukainen yleiskaavan yleispiirteisyys huomioon ottaen.





## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen vaati investointeja katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan.

Lopullinen ja tarkempi toteutustapa sekä kustannukset määräytyvät myöhemmin laadittavien katusuunnitelmien yhteydessä.

Vuonna 2024 valmistuneen liikenteen toimivuusselvityksen yhteydessä laadittiin kustannusarvio katualueiden pintarakenteiden uudistamisesta Kauppatorin lähiympäristössä. Kustannusarvio on liitteessä 10.

Katualueiden pintarakenteiden muutosten kustannukset olisivat yhteensä noin 500 000 €. Tästä Asema-aukion osuus noin 110 000 €.

Edellisissä lukemissa ei ole mukana Cafe Sataman Sydämen purkukustannuksia. Lukemiin ei sisälly mahdolliset muutokset jätevesi- hulevesi- käyttövesi- ja kaukolämpöverkostoon. Lukemiin ei myöskään sisälly muutokset sähköverkostoon eikä katuvalaistukseen. Kustannukset katuvalaistuksen muutoksista olisivat noin 62 000 €. Lukemissa on mukana alv. 24 %.

Kauppatorista ei ole laadittu varsinaista kuntotutkimusta. Koska tori on kokonaan täyttöalueella, vanhat sekalaiset pohjarakenteet ovat saattaneet osin valua järveen tai lahota, mikä näkyy asfalttipinnan epätasaisuutena ja veden lammikoitumisena.

Vuonna 2014 valmistuneen yleissuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvion mukaan torialueen uudistaminen maksaisi noin 1,4 milj. €. Rakennuskustannusindeksikorotus huomioiden hinta olisi nyt (2024) noin 1,7 milj. €. Lukemaan eivät sisälly katualueet eikä Asema-aukio. Kustannusarviossa ei ole mukana rakennuksia eikä niissä ole otettu huomioon rakentamista vesialueelle (laiturit, ravintolat, esiintymislava).

Investoinnit on mahdollista toteuttaa vaiheittain kaupungin taloudellisen tilanteen näin salliessa ja jakaa edellä esitettyä pienempiin osiin. Kauppatorin alueen investointeja ei ole kaupungin talousarviossa vuosille 2021 - 2024.

Ravintola Kalastajan Kojulla on rakennuslupa vuoteen 2021 ja vuokrasopimus vuoteen 2027. Rakennuslupaa on mahdollisuus jatkaa vain maankäyttö- ja rakennuslain 173 § mukaisella poikkeamisluvalla. Kaavoituspäällikkö myönsi 3.2.2020 poikkeamisluvan väliaikaisen rakennusluvan jatkamiseksi vuokra-ajan loppuun 31.12.2027 saakka.

Kalastajan Kojun lasitetun terassin alla sijaitsee kaukolämpöputki ja telejohtoja. Uuden ravintolarakennuksen tekeminen edellyttää



putken ja johtojen siirtämistä. Alustava kustannusarvio siirroille on yhteensä noin 55 000 €

Kun ravintola Kalastajan koju aikanaan poistuu, sopimuksen mukaan yrittäjällä on velvollisuus purkaa ja siistiä alue. Tämän jälkeen alue tulee rakentaa alueen uuden kaavan mukaisesti. Kaavassa ei oteta kantaa mikä taho alueelle rakentaa. Alue on mahdollista vuokrata, kuten tähänkin saakka.

Asemakaava ei ota myöskään kantaa siihen, mikä taho uuden kahvilarakennuksen toteuttaa.

Torialueelle kadun varteen sijoittuvan torirakennuksen kohdalla sijaitsee painejätevesiviemäri, joka joudutaan mahdollisesti siirtämään.

Vesialueille kaava ei edellytä muutostöitä. Kaava kuitenkin mahdollistaa rakentamista veden päälle Kauppatorin länsipuolelle. Osa vesialueesta on nykyään matalaa; matalan veden aikaan kalliota on näkyvissä. Pohjakallioiden poistaminen +72,7 metrin tasoon olisi kustannuksiltaan noin 150 000 €. +72,7 olisi riittävä syvyys kelluvalle ravintolalle tai ravintolalaivalle.

Matkustajasataman alueella kaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia.

Kaupungin tavoitteena on ydinkeskustan vetovoiman lisääminen. Kesäaikana ydinkeskustassa Kauppatorin ja matkustajasataman alueella on nykyäänkin varsin vilkasta ja tavoitteena on vielä lisätä alueen vetovoimaa ja asiakasmääriä. Yhtenä keinona on kehittää torin ja Matkustajasataman ympäristöä ravintolakeskittymänä. Ravintolapalveluiden kehittäminen hyödyttää myös muita alueen palveluntarjoajia, lisää torin elinvoimaa ja vaikuttaa sitä kautta myös läheisten kiinteistöjen liiketilojen kysyntään.

## 6.2 Toteuttamisen ajoitus ja seuranta

Kaavan toteutus on mahdollista sen vahvistuttua.

Kauppatorin alueen investointeja ei ole kaupungin taloussuunnitelmassa. Asemakaavan vahvistuttua kaupunki voi päättää rakentamisaikataulun ja -vaiheistuksen.

Tarkempi toteutustapa päätetään myöhemmin laadittavien katusuunnitelmien yhteydessä.

Kaavan toteuttamista seurataan normaalin rakennusvalvonnan keinoin.



### 6.3 Toteutusta havainnollistavaa aineistoa

Alueen tarkempi suunnittelu tehdään rakennussuunnittelun ja yhdyskuntateknisen suunnittelun yhteydessä.

2D-havainnekuvia selostuksen liitteenä 8.

3D-havainnekuvia selostuksen liitteenä 9.

Liitteessä 9 on kuvakaappauksia htm-3D-mallista.

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävänäoloaikana kauppatorin alueesta on nähtävänä internet selaimella avautuva 3D-malli osoitteessa (linkki);

[https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna\\_3D/Hankkeet/KAUPPATORI-20240603/KAUPPATORI.htm](https://kartta.savonlinna.fi/Savonlinna_3D/Hankkeet/KAUPPATORI-20240603/KAUPPATORI.htm)

Havainnekuva ja 3D-malli eivät ei ole sitovia, vaan ne esittävät pääpiirteittäin uuden kaavan mahdollistaman rakentamisen.



*Havainnepiirros asemakaavaehdotuksen mukaisesti toteutuneesta tilanteesta.*

Savonlinnassa

Pasi Heikkinen  
Asemakaava-arkkitehti